

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



CITTA' DI CHIVASSO

PRGC CHIVASSO

VARIANTE GENERALE PROGETTO PRELIMINARE

ADOTTATA CON D.C.C. N° _____ DEL _____

D5.5

ADEGUAMENTO AL PPR RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI DI PIANO E LA NORMATIVA DI BENI E COMPONENTI

SUPPORTO ALL'UFFICIO DI PIANO



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con

Dott. Niccolò Bussandri
Dott.ssa Paola Chiolerio
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto
Ph.D. Bianca Seardo
Arch. Pian. Ilaria Vittone

GEO SINTESI Associazione tra professionisti
Geol. Teresio Barbero
Corso Unione Sovietica, 560
10135 - Torino

ANTHEMIS S.r.l.
Dott.ssa Marina Vitale
Dott. Gabriel Trogolo
Via Lombardore, 207
10040 - Leini (TO)

ENVIA
Dott. Stefano Roletti
Via Carlo Alberto, 28
10090 - SAN GIORGIO
C.SE (TO)

STUDIUM S.a.s.
Dott.ssa Frida Occelli
Via Marco Polo, 32bis
10129 - Torino

GEOSERVIZI
Geom. Silvio Campagno
Via F. Cavallotti, 14
12100 - Cuneo



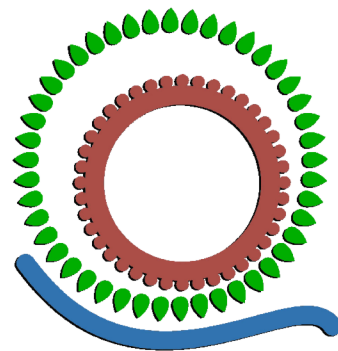
iiSBE Italia R&D S.r.l. - I.S.
Arch. Andrea Moro
Arch. Elena Bazzan
Via Paolo Borsellino, 38 int. 16
10138 - Torino

IL SINDACO
Claudio Castello

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Dott. Pasquale Centin

IL SEGRETARIO
Dott. Salvatore Mattia

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Mascara



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO: Dirigente Ing. Fabio Mascara

ufficio di piano: Dott. Gregorio Spanò e Per. Agr. Emanuele Martellozzo

ufficio urbanistica: Arch. Marzia Perazzolo e Arch. Claudio Fluttero

ufficio ambiente: Ing. Bruno Sperli e Geom. Amalia Negro

ufficio edilizia: Geom. Fulvio Ambrosino, Geom. Monica Tromba e Arch. Romina Verzella



CITTÀ DI
CHIVASSO

VARIANTE GENERALE AL
PRGC

An aerial photograph of the town of Chivasso, showing its urban layout and surrounding agricultural fields. The entire image is overlaid with a semi-transparent red filter.

**RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI
DI PIANO E LA NORMATIVA
DI BENI E COMPONENTI**

INDICE

●	Struttura del documento	3
●	PARTE I RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	4
●	PARTE II SCHEDE DI APPROFONDIMENTO	88

STRUTTURA DEL DOCUMENTO

La presente relazione ha il compito di descrivere in che modo la Variante Generale al PRG di Chivasso dà attuazione alla normativa che il PPR detta per i beni e le componenti del paesaggio individuati sul territorio comunale. Le previsioni urbanistiche, sia quelle già vigenti sia quelle di nuova introduzione, sono infatti state valutate e inserite nel PRG solo a seguito di analisi che ne hanno dimostrato la coerenza con i contenuti del PPR, in termini sia di obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, sia di indirizzi, direttive e prescrizioni; ai sensi dell'articolo 2 comma 3 delle NDA del PPR, gli scostamenti emersi rispetto alle disposizioni del Piano paesaggistico sono stati puntualmente argomentati e motivati tecnicamente.

Nello specifico, l'elaborato è articolato in due parti, in coerenza con le istruzioni del Regolamento di attuazione del PPR:

- la Parte I illustra come gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute negli articoli normativi del PPR che disciplinano i beni e le componenti presenti sul territorio chivassese siano stati recepiti e applicati a livello di PRG;
- la Parte II è costituita da schede di approfondimento rispetto ad alcuni ambiti di Variante che comportano significative trasformazioni, sia per superficie sottesa che per portata delle previsioni.

NB: sul territorio di Chivasso non sono presenti beni vincolati ex articoli 136 e 157 del D.Lgs 42/2004, pertanto il presente documento non contiene il raffronto tra le previsioni della Variante Generale e le prescrizioni specifiche di qualità paesaggistica contenute nelle schede del "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte. Prima parte".

Completano la documentazione 4 elaborati cartografici:

- D5.1-D5.2** Raffronto tra le previsioni di Piano e i beni paesaggistici: sono le tavole in cui l'assetto generale del Piano come rielaborato nella Variante Generale (Elaborati **E5.1** e **E5.2**) è sovrapposto agli elementi di conoscenza scaturiti dall'analisi svolta in precedenza e riportati nelle tavole **D2.1** e **D2.2** (dei beni paesaggistici), al fine di esplicitare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della Variante e i contenuti del PPR;
- D5.3-D5.4** Raffronto tra le previsioni di Piano e le componenti paesaggistiche: sono le tavole in cui l'assetto generale del Piano come rielaborato nella Variante Generale (Elaborati **E5.1** e **E5.2**) è sovrapposto agli elementi di conoscenza scaturiti dall'analisi svolta in precedenza e riportati nelle tavole **D3.1** e **D3.2** (delle componenti paesaggistiche), al fine di esplicitare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della Variante e i contenuti del PPR.

Si dichiara che la presente Variante Generale costituisce adeguamento del PRG di Chivasso al PPR ai sensi dell'articolo 145, comma 4 del DLGS 42/2004.

● PARTE I

RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Il presente secondo capitolo affronta le componenti paesaggistiche individuate dal PPR e disciplinate nelle relative Norme di attuazione, precisamente dall'articolo 13 all'articolo 42.

Le schede che seguono sono così organizzate: dopo l'inquadramento cartografico del bene in esame, segue il suddetto raffronto in forma tabellare. Nella colonna di sinistra sono riportati indirizzi, direttive e prescrizioni normative del PPR da rispettare al fine di garantire l'adeguamento del PRG; nella colonna di destra viene descritto in che modo le previsioni della Variante Generale danno attuazione ai contenuti del Piano regionale, con specifici riferimenti agli elaborati prescrittivi di PRG utili alla comprensione della compatibilità tra aree urbanistiche e componenti paesaggistiche.



I.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR

I.I	ARTICOLO 14: <i>Sistema idrografico</i>
I.II	ARTICOLO 16: <i>Territori coperti da foreste e da boschi</i>
I.III	ARTICOLO 17: <i>Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</i>
I.IV	ARTICOLO 18: <i>Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</i>
I.V	ARTICOLO 19: <i>Aree rurali di elevata biopermeabilità</i>
I.VI	ARTICOLO 20: <i>Aree di elevato interesse agronomico</i>
I.VII	ARTICOLO 21: <i>Disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale</i>
I.VIII	ARTICOLO 22: <i>Viabilità storica e patrimonio ferroviario</i>
I.IX	ARTICOLO 23: <i>Zone d'interesse archeologico</i>
I.X	ARTICOLO 24: <i>Centri e nuclei storici</i>
I.XI	ARTICOLO 25: <i>Patrimonio rurale storico</i>
I.XII	ARTICOLO 26: <i>Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</i>
I.XIII	ARTICOLO 27: <i>Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</i>
I.XIV	ARTICOLO 30: <i>Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</i>
I.XV	ARTICOLO 31: <i>Relazioni visive tra insediamento e contesto</i>
I.XVI	ARTICOLO 32: <i>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</i>
I.XVII	ARTICOLO 33: <i>Luoghi ed elementi identitari / Norme per i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano</i>
I.XVIII	ARTICOLO 33: <i>Luoghi ed elementi identitari / Norme per le zone gravate da usi civici</i>
I.XIX	ARTICOLO 34: <i>Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</i>
I.XX	ARTICOLO 35: <i>Aree urbane consolidate</i>
I.XXI	ARTICOLO 36: <i>Tessuti discontinui suburbani</i>
I.XXII	ARTICOLO 37: <i>Insediamenti specialistici organizzati</i>
I.XXIII	ARTICOLO 38: <i>Aree di dispersione insediativa</i>
I.XXIV	ARTICOLO 39: <i>"Insule" specializzate e complessi infrastrutturali</i>
I.XXV	ARTICOLO 40: <i>Insediamenti rurali</i>
I.XXVI	ARTICOLO 41: <i>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</i>
I.XXVII	ARTICOLO 42: <i>Rete di connessione paesaggistica</i>

I.I

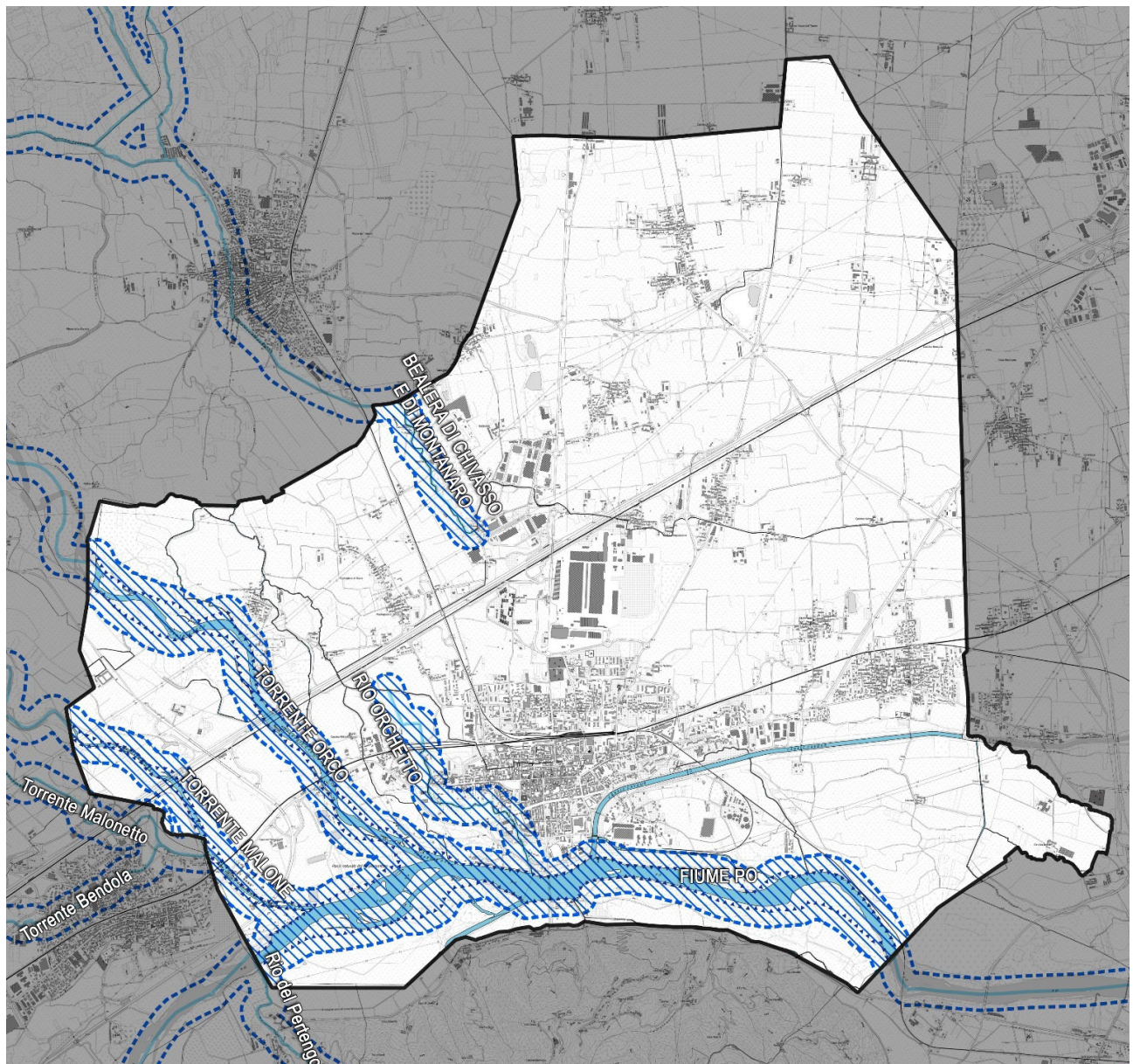
ARTICOLO 14 SISTEMA IDROGRAFICO

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs. n. 42/2004

Lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna.

- Fiume Po
- Torrente Orco
- Torrente Malone
- Rio Orchetto [Rivo detto Nuovo Orchetto]
- Bealera di Chivasso e di Montanaro [Gora di Chivasso e Bealera di Montanaro, Roggia Campagna]
- Rio di Pertengo [Rio del Pertengo]
- Torrente Bendola e Banna [Torrente Bendola]
- Rio della Vanda, Rio di San Giovanni e Torrente Malonett [Torrente Malonetto]

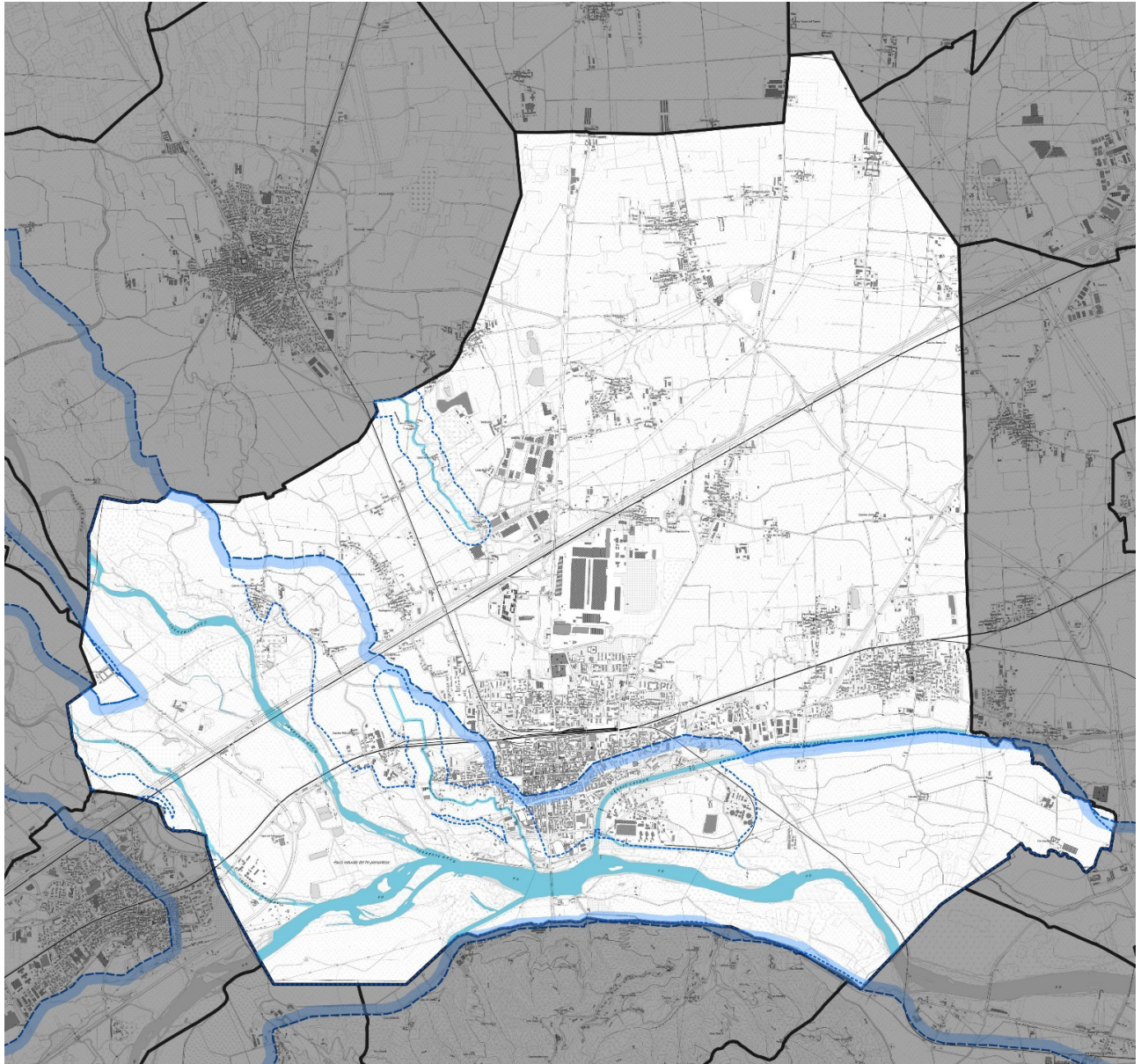
Tavv. D2
e E3



Componenti naturalistico - ambientali

Tavv. D3

-  Zona fluviale allargata
-  Zona fluviale interna



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, prov-

Il PRG identifica gli ambiti ricadenti all'interno delle fasce A e B del PAI come facenti parte del corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone; l'articolo 75 (*Corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone*) della Sezione VII (*Connettività ecologica del territorio*) delle NDA definisce obiettivi di tutela e valorizzazione di tali territori, con specifico riferimento alla loro valenza ecologica e pae-

vedono a:

- a) limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b) assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c) favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d) migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

saggistica. Sulle aree interne al corridoio ecologico è fatto espresso divieto di mettere in atto interventi di:

- tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.);
- rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea autoctona, con particolare attenzione a quella di tipo igrofilo.

Le Norme di Piano definiscono inoltre una serie di prescrizioni inerenti la gestione degli interventi:

- sui tracciati viari esistenti interni all'ambito del corridoio ecologico;
- sugli insediamenti antropici;
- sulle aree agricole ricadenti all'interno dell'ambito del corridoio ecologico;
- sulle aree a servizio esistenti o eventualmente in progetto in relazione agli obiettivi di miglioramento della fruibilità degli spazi dell'area di tutela sotto il profilo didattico-turistico-sportivo.

Per quanto riguarda l'accessibilità e la percorribilità di tali zone, il PRG individua lungo le sponde del Po, dell'Orco e del Canale Cavour alcune *Aree per servizi generali a parco urbano (GV)*, orientate a strutturare un sistema di parchi, accumulati dal rapporto con le acque, tra loro connessi da collegamenti ciclopodali.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a) verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a) e b), anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;
- b) nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di

Il PRG identifica cartograficamente gli ambiti ricadenti all'interno delle fasce A, B e C del PAI.

L'articolo 75 delle NDA introduce specifiche prescrizioni in merito a:

- utilizzo preferenziale di tecniche di ingegneria naturalistica;
- modalità di tutela, consolidamento e ricucitura degli elementi costitutivi della rete ecologica, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale del reticolo idrografico secondario;
- modalità di recupero e rinaturazione delle aree identificate come elementi di discontinuità ecologica e di detrazione visiva (impianti per la lavorazione di inerti);
- modalità di intervento su tracciati viari, insediamenti e aree a servizi esistenti all'interno dell'ambito.

In linea generale su tali aree è fatto espresso divieto di mettere in atto interventi di:

- tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.);
- rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea autoctone, con particolare attenzione a quella di tipo igrofilo.

tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;

- c) nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

Il territorio chivassese è caratterizzato da una zona fluviale allargata piuttosto estesa, comprensiva di tutto l'ambito della confluenza dei torrenti Orco e Malone nel Po, dell'inviluppo delle fasce C PAI, di tutto il territorio comunale a Sud del Canale Cavour, della porzione sud del capoluogo e delle sue estreme propaggini occidentali.

All'interno di questo vasto ambito sono ricompresi gli ambiti di rigenerazione urbana **RG3** e **RG4** e i lotti di completamento **LC22a, b e c**: l'attuazione di tali ambiti è vincolata al rispetto delle disposizioni di cui alla **Parte Prima, Sezione IV** delle NDA, volte alla sostenibilità ambientale degli interventi edilizi e in particolare alla verifica dell'invarianza idraulica, al risparmio idrico, all'efficienza energetica delle costruzioni e al contenimento dell'inquinamento luminoso e acustico. Per quanto riguarda gli interventi di rigenerazione, considerato che la principale caratteristica comune di tali ambiti è quella di essere prevalentemente impermeabilizzati e poco o nulla dotati di apparati vegetali, contribuendo perciò in modo significativo a ingorgare lo smaltimento delle acque meteoriche e ad aggravare il fenomeno delle "isole di calore", assumono importanza prioritaria tutti gli accorgimenti utili a limitare tali criticità, quali ad esempio la deimpermeabilizzazione, l'introduzione del verde arboreo e arbustivo (ma anche pensile o rampicante), l'utilizzo di materiali di pavimentazione, di rivestimento e di copertura termoriflettenti, in grado cioè di non accumulare il calore del sole nella stagione estiva (cfr. articolo **119** delle NDA).

Nella fascia fluviale allargata sono localizzati anche alcuni interventi di nuovo impianto:

- l'ambito di nuovo impianto residenziale **NR6**;
- parte dell'ambito di nuovo impianto produttivo **NP2**;
- gli ambiti di nuovo impianto commerciale **NC5** e **NC6**.

Anche in questi casi l'attuazione è vincolata al rispetto delle disposizioni di cui alla Parte Prima, Sezione IV delle NDA.

Per l'approfondimento di tali previsioni, laddove ricadenti in morfologia insediativa rurale, comunque previste ai margini di tessuti già edificati e alla cui attuazione sono legate opere mitigative e compensative, si rimanda alle **Schede di approfondimento** di cui alla **Parte II** del presente documento.

comma 9

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione precisano, alla scala di dettaglio del piano locale, la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero e dell'Allegato C alle presenti norme, anche per i singoli tratti indicati nel Regio Decreto 1775/1933 limitatamente ai corpi idrici non denominati "fiume" o "torrente", nonché la precisa delimitazione degli ambiti di cui all'articolo 142, comma 2 del Codice; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede

Con la presente Variante Generale al PRGC, è stata precisata la delimitazione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c) del Codice sulla base dei criteri predisposti dalla Regione e dal Ministero; in particolare, il limite dei 150 m di tutela è stato calcolato dal ciglio di sponda, così come definito nell'Allegato C alle norme del PPR.

Pertanto, l'articolo **26** delle NDA e la cartografia di Piano identificano quali ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004, le sponde per una fascia di m 150 ciascuna del:

- Fiume Po (numero d'ordine in RD 1775/1933: 1);

all'aggiornamento delle banche dati del Ppr.

- Torrente Orco (numero d'ordine in RD 1775/1933: 316);
- Torrente Malone (numero d'ordine in RD 1775/1933: 298);
- Rio Orchetto (numero d'ordine in RD 1775/1933: 372);
- Bealera di Chivasso e di Montanaro (numero d'ordine in RD 1775/1933: 369);
- Rio di Pertengo (numero d'ordine in RD 1775/1933: 16);
- Torrente Bendola e Banna (numero d'ordine in RD 1775/1933: 299);
- Rio della Vanda, Rio di San Giovanni e Torrente Malonetto (numero d'ordine in RD 1775/1933: 300).

comma 10

Nell'ambito dell'adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, il comune può proporre l'esclusione dei beni di cui all'articolo 142, comma 1, lettera c. del Codice, ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici; la Regione, d'intesa con il Ministero, valuta la possibilità per tali casi di attivare le procedure di cui all'articolo 142, comma 3, del Codice stesso.

Vengono confermati tutti i beni individuati dal PPR ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLgs 42/2004, pertanto non si è reso necessario attivare le procedure di esclusione di cui all'articolo 142 comma 3 del Codice stesso.

Prescrizioni

comma 11

All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Sulle fasce perifluviali del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone, così come in riferimento a tutto il reticolo idrografico minore, il PRG definisce modalità operative volte a tutelare e incrementare i valori di continuità ecologica e di qualità paesaggistica.

In particolare, per quanto riguarda le zone fluviali, il Piano si concentra all'individuazione di:

- una serie di interventi di ricucitura delle fasce di vegetazione spondale, individuando sul territorio alcune "direttrici di riaggiungimento ecologico" che costituiscono gli ambiti prioritari di consolidamento della rete ecologica;
- una nuova area umida da realizzare in occasione dell'intervento di rinaturazione dell'ambito II1 ("impianti per lavorazioni inerti"), a sud di Pratoregio.

Inoltre, l'articolo 26 delle NDA contiene esplicito riferimento alle prescrizioni di cui al presente comma 11.

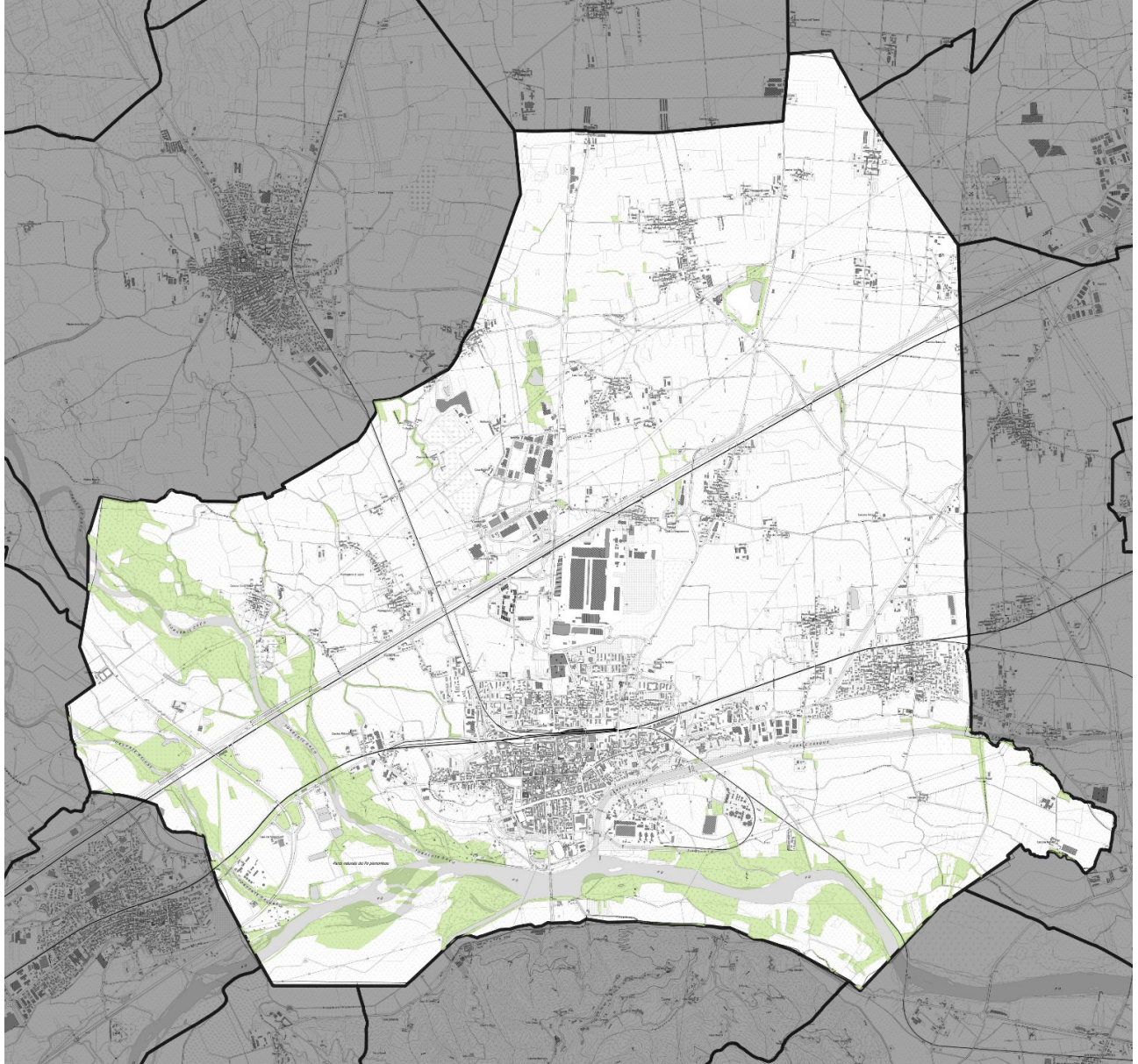
I.II

ARTICOLO 16
TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

Tavv. D2,
D3 e E3

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs. n. 42/2004

Lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6 del DLgs n.227/01.



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 5

Nei territori di cui ai commi 1 e 2, gli strumenti di pianificazione forestale sulla base delle esigenze di tutela delle diverse categorie o tipi forestali, che tengono conto degli habitat di interesse comunitario, della biodiversità e del livello di naturalità, individuano destinazioni funzionali prevalenti:

a) di protezione diretta di insediamenti, manufatti e vite

La base di partenza per la trasposizione a scala locale dei territori coperti da boschi e foreste è stata la "Carta forestale e delle altre coperture del territorio regionale" in scala 1:10.000, aggiornata al 2016.

Il PRG non individua destinazioni funzionali prevalenti per le diverse categorie o tipi forestali, in quanto non rilevano dal

- umane;
- b) di protezione generale;
- c) naturalistica;
- d) di fruizione turistico-ricreativa;
- e) produttiva.

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a) accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b) promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c) conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d) salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e) tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f) disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a) castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b) prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

Direttive

comma 8

Nei territori di cui al comma 1 i piani locali:

- a) identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale;
- b) individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento del-

punto di vista urbanistico.

Il Piano, con particolare riferimento agli ambiti boscati presenti all'interno dei territori individuati come facenti parte del corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone e a quelli localizzati in corrispondenza del SIC della Confluenza Po-Orco-Malone", definisce precisi obiettivi di:

- tutela paesaggistica e ambientale;
- definizione dei bordi degli insediamenti abitati;
- valorizzazione del territorio sotto il profilo paesaggistico, anche con riferimento a funzioni fruite.

Il Piano definisce inoltre i meccanismi utili a favorire il consolidamento e l'incremento delle superfici boscate, con particolare attenzione:

- agli spazi periferici della rete idrica;
- all'individuazione di *Ambiti boscati di progetto (AB)* in corrispondenza di aree localizzate secondo la logica di definizione di nuovi punti caratterizzabili come "stepping stones";
- al riconoscimento di *Ambiti di forestazione urbana* (articolo 78), ovvero ambiti destinati alla messa in atto di interventi di forestazione urbana, a consolidamento del verde urbano e a sostegno delle politiche di adattamento ai cambiamenti climatici del PRG. Le aree in progetto sono dimensionate in modo da poter ospitare popolazioni arboreo/arbustive in essenze autoctone e di estensione sufficiente a consentire la loro classificazione quali aree boscate ai sensi della LR 4/2009.

Dalla Carta Forestale del 2016 si desume che sul territorio chivassese non sono presenti castagneti.

Le aree umide censite dalle Direzioni Regionali Agricoltura e Ambiente, con il supporto di ARPA, coincidono con boschi o con altri elementi a loro volta ricompresi in aree protette e/o della Rete Natura 2000.

Il tematismo riferito alle aree boscate si sovrappone, sulla cartografia di PRG, alla zonizzazione del territorio; tale soluzione permette già in prima approssimazione la definizione delle funzioni associate alla vegetazione forestale: alle aree ricadenti all'interno del corridoio ecologico, ad esempio, il Piano riconosce specifiche funzioni di carattere paesaggisti-

la funzione stessa.

comma 9

La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.

comma 10

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione precisano l'identificazione delle foreste, dei boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e dei territori sottoposti a vincoli di rimboschimento ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, sulla base delle norme definite in materia dalla l.r. 4/2009; la Regione, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, provvede all'aggiornamento delle banche dati del Ppr; per l'individuazione delle aree danneggiate dal fuoco, costituiscono riferimento il censimento regionale riportato nel "Piano regionale per la programmazione delle attività di prevenzione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi" e i catasti incendi comunali di cui all'articolo 10 della legge 353/2000.

Prescrizioni

comma 11

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sitospecifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

comma 12

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

co e di connessione ecologica.

La cartografia di Piano riporta inoltre la localizzazione delle porzioni di bosco identificate come "habitat di interesse comunitario", ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.

L'articolo 28 delle NDA di Piano richiama espressamente i disposti della LR 4/2009.

Le tavole del PRG riportano gli areali individuati come "aree a prevalente copertura boscata", identificati sulla base di:

- indicazioni cartografiche del PPR;
- documentazione aero-fotogrammetrica;
- sopralluoghi e verifiche del tecnico forestale incaricato.

Si evidenzia che, rispetto alla perimetrazione proposta dalla Carta Forestale Regionale del 2016, sono state apportate modifiche alla superficie a copertura boscata solo in ampliamento e nessuna in detrazione; la **Scheda P2.3** dell'elaborato **D.1.1 Adeguamento al PPR: Relazione illustrativa**, contiene in allegato la relazione relativa alle *Modifiche in ampliamento alla perimetrazione dei territori boscati* redatta dallo Studio Anthemis Environment Srl.

Le NDA di PRG, all'articolo 28, *Territori coperti da boschi*, precisano il vincolo di tali ambiti ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004, definendo un ulteriore livello di verifica con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 della LR 4/2009.

La cartografia di Piano riporta la localizzazione degli ambiti boscati identificati come habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE; il comma 4, dell'articolo 28 delle NDA di Piano riporta i riferimenti alle relative prescrizioni di tutela.

Il comma 3 dell'articolo 28 del PRG, specifica che "gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui al capo IV della LR 4/2009, all'articolo 16, commi 12 e 13 delle NDA del PPR e di ulteriori disposizioni dettate dalle presenti norme per le singole aree; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo

comma 13

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

146 del DLGS n.42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008".

L'articolo **28** delle NDA di Piano richiama espressamente i disposti della LR 4/2009.

I.III

ARTICOLO 17

AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

Tavv.
D3

Componenti naturalistico - ambientali

Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico

▲ Confluenza Po – Orco – Malone



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 5

I piani locali, sulla base delle indicazioni sintetiche della Tavola P1 e della documentazione esistente e disponibile nelle banche dati regionali, precisano e delimitano le morene e gli orli di terrazzo, disciplinando gli interventi in essi ammissibili; per quanto attiene le conoidi alluvionali, i comuni fanno rife-

La Tavola P1 del PPR non riconosce sul territorio chivassese morene e orli di terrazzo. Per quanto riguarda le conoidi alluvionali si deve far riferimento a quanto contenuto negli studi idraulico-geologici a corredo del nuovo Piano Regolatore (Elaborati G).

rimento alle perimetrazioni già esistenti e disponibili sui propri strumenti urbanistici o su piani sovraordinati.

Direttive

comma 6

I piani locali individuano eventuali ulteriori elementi di interesse geomorfologico e naturalistico, di cui al comma 1, applicando i seguenti criteri di selezione:

- a) rarità nel contesto geomorfologico e naturalistico regionale;
- b) chiara distinguibilità dai territori circostanti per posizione nel paesaggio, relazioni con gli altri elementi morfologici, tipo di copertura vegetale, emergenza percepibile degli elementi;
- c) ruolo svolto o potenziale nella rete ecologica di cui all'articolo 42.

In particolare l'elenco dei geositi e delle singolarità geologiche è precisato, localizzato ed arricchito con una selezione che applichi i seguenti criteri:

- I. rarità, integrità, rappresentatività;
- II. dimensioni ed estensione;
- III. motivi d'interesse oltre a quello scientifico didattico;
- IV. presenza di biotopi;
- V. valore scenico o paesaggistico;
- VI. ruolo nella storia del territorio.

Tali individuazioni sono formulate anche sulla base di dati predisposti e resi disponibili dalla Regione a seguito di studi di carattere settoriale, nonché con riferimento al censimento dei massi erratici di alto pregio paesaggistico, naturalistico e storico di cui alla l.r. 23/2010.

comma 7

Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

- a) salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
- b) promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti compatibilmente con le attenzioni di cui alla lettera a.

comma 8

Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4,

- a) (...)
- b) i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;
- c) (...)

Partendo dagli studi effettuati dalle Direzioni Regionali Agricoltura e Ambiente, con il supporto di ARPA, in attuazione della DGR n. 64-11892 del 28/07/2009, è stato verificato che le principali zone umide riconosciute sul territorio chivassese ricadono in corrispondenza di ambiti già tutelati, quali boschi o altri elementi a loro volta ricompresi in aree protette e/o della Rete Natura 2000, pertanto non si è ritenuta necessaria una loro puntuale localizzazione.

Nel territorio chivassese non sono presenti geositi o singolarità geologiche di cui al comma 1 del presente articolo.

Il nuovo PRG non localizza puntualmente le aree umide presenti sul territorio comunale di Chivasso perché coincidenti con boschi o con altri elementi a loro volta ricompresi in aree protette e/o della Rete Natura 2000.

comma 9

Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione.

A Chivasso non sono presenti alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c.

I.IV

ARTICOLO 18

AREE NATURALI PROTETTE E ALTRE AREE DI CONSERVAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ

Tavv.
D2 e E3

Componenti naturalistico - ambientali

- Riserva naturale dell'Orco e del Malone
- Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Direttive

comma 6

Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla LR 19/2009.

Al fine di garantire lo sviluppo della rete ecologica locale (di cui la Riserva naturale dell'Orco e del Malone e l'Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese fanno parte), il Piano persegue la tutela, la valorizzazione e l'incentivazione dei residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore

permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con gli ambiti costituenti le “core areas” principali (il SIC/ZSC - ZPS IT1110018 “Confluenza Po-Orco-Malone” e gli ambiti territoriali identificati come parte della “Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese”).

In particolare, l'articolo 27 descrive sinteticamente le caratteristiche generali dei siti, gli ambienti e le specie di maggiore interesse, lo stato di conservazione e le minacce, desunti dalle schedature della Regione Piemonte e da assumere come riferimento per l'elaborazione di progetti di intervento sul territorio del sito, che dovranno essere sottoposti a verifica o valutazione di incidenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 della LR 19/2009.

Prescrizioni

comma 7

Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.

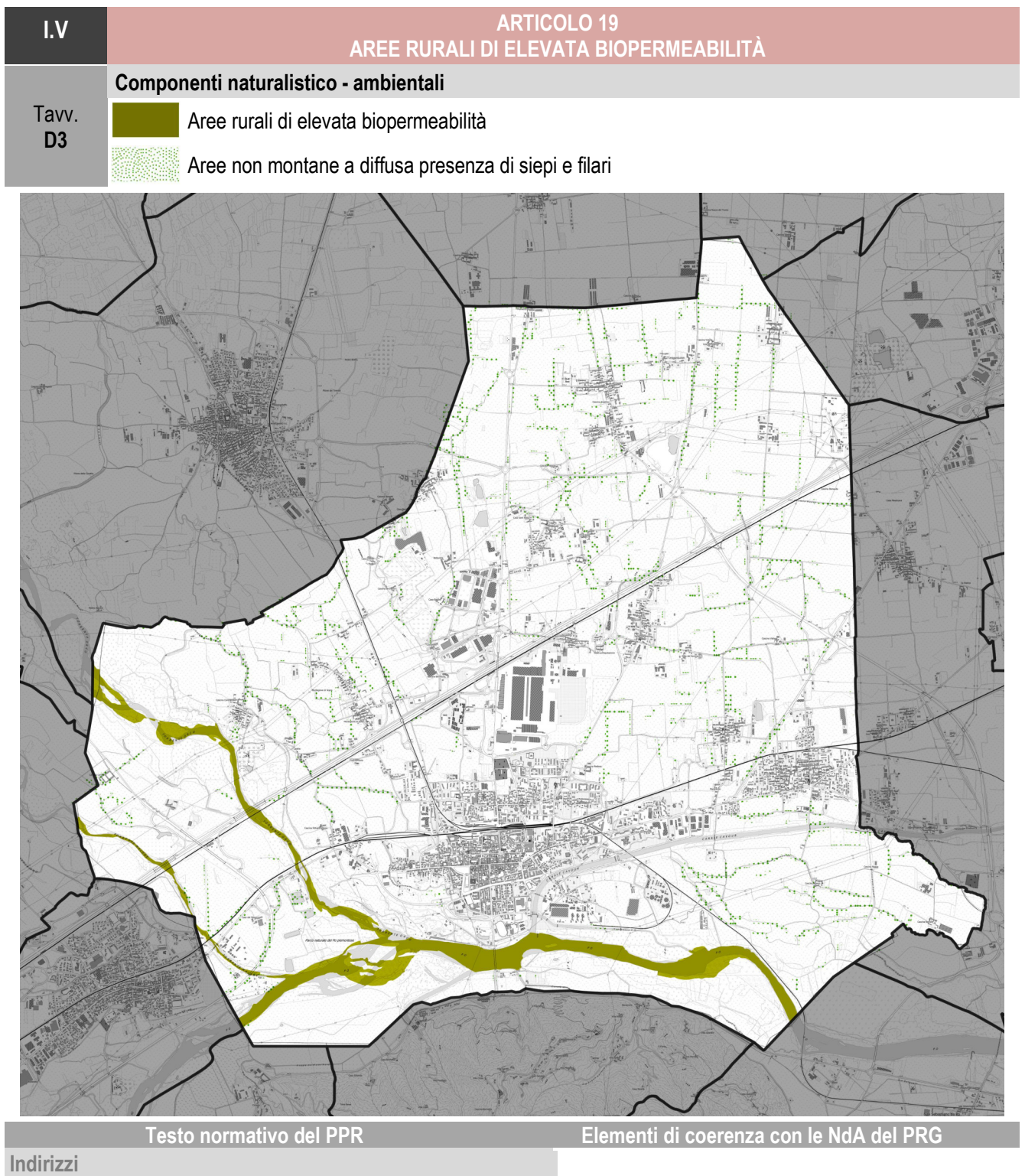
comma 8

Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.

La cartografia di Piano riporta il perimetro degli ambiti di tutela costituenti il Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po, istituito con LR n.28 del 17/4/1990 e s.m.i.; ricadono entro tale areale le seguenti componenti:

- la porzione del Parco Naturale del Po Piemontese (istituito con LR n.11/2019) ricadente entro il territorio comunale; tale perimetro, riferito prima dell'istituzione del Parco alla Riserva Naturale della Confluenza dell'Orco e del Malone, coincide con quello SIC/ZSC - ZPS IT1110018 “Confluenza Po-Orco-Malone” di cui all'articolo 27;
- le relative aree contigue, introdotte nel panorama legislativo nazionale con l'articolo 32 della L. 394/1991 e recepite a livello regionale con l'articolo 6 della LR 19/2009 e s.m.i.

Entro tali ambiti ogni trasformazione urbanistica soggetta a concessione o autorizzazione è subordinata al preventivo parere dell'Ente di Gestione, e vincolata al rispetto delle norme definite dal Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po, approvato con DCR n.982-4328 del 8/3/1995, riconfermato con DCR n.243-17401 del 30/5/2002 e vigente ai sensi del comma 12, articolo 6 della LR 19/2009 (cfr. articolo 27 delle NDA).



ne delle altre colture agrarie verso la praticoltura stabile;
b) incentivano la manutenzione e il ripristino delle formazioni lineari, anche in coordinamento con le linee di azione del piano di sviluppo rurale.

Il PRG, all'articolo **74** delle NDA, individua tali formazioni vegetali quali elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale (REL) e li sottopone alle tutele di cui al presente comma (oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR), distinguendole in:

- "alberate campestri": formazioni vegetali di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzate dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo;
- "fasce alberate tamponi": formazioni vegetali di tipo lineare di più rilevante densità e profondità, caratterizzate da una maggiore complessità vegetale rispetto alle alberate campestri di cui al punto precedente.

Inoltre, il Piano indica tra gli interventi di consolidamento della rete ecologica quelli di rianneggiamento delle strutture vegetali lineari, ovvero di piantumazione indirizzata alla ricucitura e al rafforzamento delle strutture vegetali lineari di corredo dei corpi idrici (cfr. articolo **80** delle NDA).

Le *Aree rurali di elevata biopermeabilità* riconosciute sul territorio di Chivasso fanno riferimento alle aree di transizione tra il bosco tutelato ai sensi dell'articolo 142 comma 1 del DLgs 42/2004 e i tessuti insediati. Esse ricadono principalmente nel corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone, in cui ai sensi dell'articolo **75** delle NDA, con riferimento alle presenti aree, devono essere perseguiti:

- la conservazione della vegetazione igrofila e i lembi di bosco planiziale;
- la tutela e, ove possibile, il rafforzamento dei sistemi vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio;
- il mantenimento e, ove possibile, l'aumento dei livelli di permeabilità del suolo;
- la mitigazione e, ove possibile, la rimozione degli elementi di frammentazione ecologica e paesaggistica;
- il contenimento della diffusione e, ove possibile, la rimozione delle specie vegetali classificate come esotiche e infestanti dalla "Black List" della Regione Piemonte.

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali valorizzano, altresì, l'alpicoltura, promuovendo attività turistiche e fruibili integrative, nel rispetto del paesaggio e delle tipologie di costruzioni tradizionali, compatibilmente con i criteri definiti all'articolo 40 sugli insediamenti rurali.

Il PRG indica, per gli *"Insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo"* (**RA** – articolo **109** delle NDA di Piano) obiettivi di *"sostegno della presenza abitativa, per il suo ruolo di presidio ambientale e di impulso alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio; introduzione di funzioni turistico-ricettive, anche in sinergia con le attività agricole esistenti e di nuovo insediamento. Recupero, ristrutturazione e riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto plano-volumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva rurale, pur consentendo una ampia operatività edilizia ed un recupero funzionale del patrimonio esistente"*.

Direttive

comma 9

I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui

Gli studi territoriali finalizzati all'analisi della rete ecologica

al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:

- a) idoneità pedologica e geomorfologica;
- b) esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;
- c) acclività e accessibilità;
- d) grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;
- e) frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;
- f) potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere pratopascolive;
- g) presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;
- h) relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.

comma 10

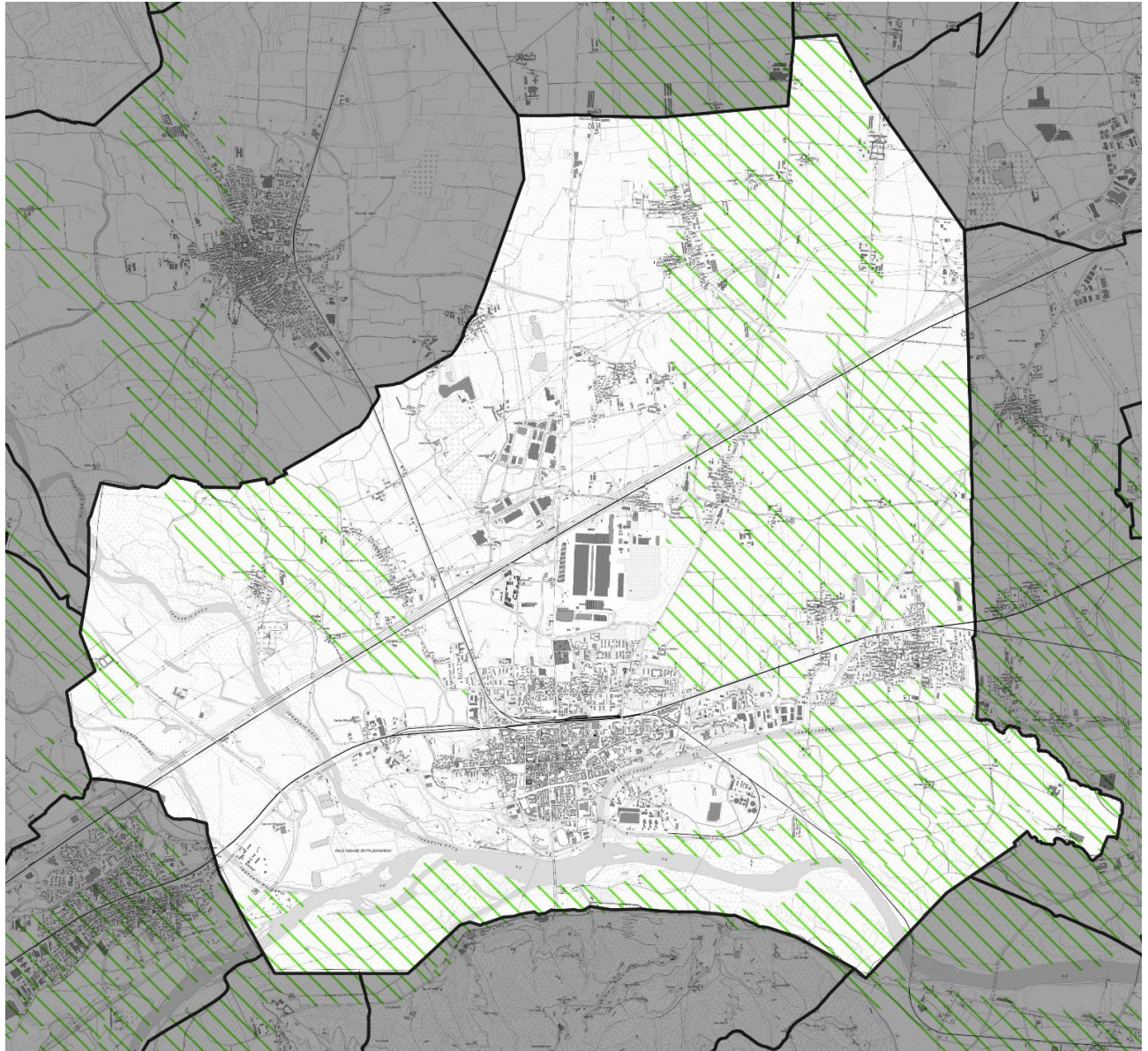
Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

locale, basati su sopralluoghi e fotointerpretazioni e supportati dagli approfondimenti eseguiti dallo Studio Anthemis Environment Srl, hanno condotto alla mappatura delle formazioni lineari, costituendo la base di partenza per il ridisegno del tematismo di PPR, che è stato ampliato di un buffer di 20 m per lato.

Il nuovo PRG non prevede nuovi impegni di suolo per fini insediativi o infrastrutturali in corrispondenza delle aree di cui al presente articolo.

Si evidenzia che la mappatura delle "formazioni vegetali lineari" deriva dal rilievo puntuale delle formazioni lineari arboree o arboreo-arbustive desunte dall'analisi della rete ecologica locale, affrontata dallo Studio Anthemis Environment S.r.l., che per poter essere rappresentate in scala 1:5.000 (**Elaborati D5.3 e D5.4**) sono state ampliate di un buffer di 20 m per lato, che in alcuni casi si sovrappone alle morfologie insediate. Il Piano dispone comunque la tutela e, in taluni casi, il rafforzamento delle formazioni vegetali lineari, elementi costitutivi della rete ecologica locale, soprattutto nelle zone di confine tra il territorio rurale libero e i tessuti edificati o edificabili.

I.VI	ARTICOLO 20 AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO
Tavv. D3	Componenti naturalistico - ambientali Aree di elevato interesse agronomico



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 3

Oltre ai territori di cui al comma 1, gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale possono individuare le aree di interesse agronomico anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di territori ricadenti in III classe di capacità d'uso del suolo, qualora nel territorio di riferimento, i terreni in I classe siano assenti o inferiori al 10%.

Secondo la *Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte* aggiornata al 25/09/2023, nel territorio chivassese i terreni ricadenti in classe I di capacità d'uso del suolo corrispondono al 7% della superficie amministrativa, mentre quelli appartenenti alla classe II sono pari al 41,7%.

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

I territori sottesi alle aree di cui alla presente scheda ricadono in zona agricola ("campagna" o nuclei rurali), in cui le azioni di Piano sono volte a soddisfare le opportunità insediative e operative delle attività economiche; dare risalto alle aziende agricole quali componenti importanti del settore produttivo, garantendo adeguate possibilità operative e di sviluppo, assecondandone le necessità di conversione verso produzioni di qualità e di diversificazione, anche rivolte al mercato metropolitano; salvaguardare i contesti produttivi delle attività agricole, anche in relazione ai cambiamenti posti dal riscaldamento globale; (articolo 1 comma 2.3 delle NDA). Qualunque intervento al loro interno deve infatti dimostrare la coerenza paesaggistica con il contesto, nei termini indicati agli articoli 67 e 68 delle NDA e nei singoli articoli specifici.

La sovrapposizione tra la componente di PPR e la zonizzazione di PRG evidenzia alcune interferenze riferite a lotti completamente (LC1, LC2, LC5, LC9, LC13 parte, LC29, LC31) e a una parte di un ambito di nuovo impianto a destinazione non rurale (NP2 parte). Per l'approfondimento di tali previsioni, comunque previste ai margini di tessuti già edificati e alla cui attuazione è attribuito un ruolo di revisione organica e di qualificazione degli insediamenti esistenti e sono legate opere mitigative e compensative, si rimanda alle **Schede di approfondimento** di cui alla **Parte II** del presente documento.

Si evidenzia infine che anche l'area di rigenerazione urbana **RG1** è in parte riconosciuta come area di elevato interesse agronomico, benché si tratti di un'area incolta, interamente recintata e già destinata dal PRG vigente ad usi insediativi. L'attuazione dell'area sarà vincolata alla realizzazione di una fascia arborea-arbustiva a confine con il territorio agricolo oltre che al rispetto delle disposizioni della Sezione IV della Parte I delle NDA (articolo 119).

Direttive

comma 5

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i piani locali, anche in relazione a quanto contenuto al comma 3, specificano alla scala di dettaglio le aree di interesse agronomico rappresentate nella Tavola P4.

È stato verificato come la rappresentazione delle aree di elevato interesse agronomico del PPR si basi già sulla cartografia IPLA nella sua versione più recente e sia piuttosto precisa nell'escludere gli ambiti insediati (il concentrico con le sue espansioni verso Est e verso Sud, le frazioni e gli insediamenti industriali) e quelli chiaramente destinati a funzioni urbane o comunque extragricole.

Si sono tuttavia riscontrate alcune situazioni che necessitano un'ulteriore ridefinizione, in particolare in corrispondenza delle frazioni Pratoregio e Betlemme.

Nella trasposizione sono quindi state apportate le rettifiche funzionali a individuare le aree di elevato interesse agrono-

comma 6

Eventuali modifiche dell'attribuzione della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto a quanto indicato nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte" devono avvenire nel rispetto delle indicazioni della DGR n. 88-13271 dell'8 febbraio 2010 "Approvazione dei Manuali Operativo e di campagna e della Scheda da utilizzare per la valutazione della Capacità d'uso dei suoli a scala aziendale".

comma 7

Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali:

- a) riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari;
- b) all'interno delle aree perimetrare di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo;
- c) incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi;
- d) promuovono gli aspetti colturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali.

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti,

mico "limitatamente ai territori ancora liberi", in allineamento con quanto sancito all'art. 20, c. 1 delle Norme del Piano paesaggistico.

Non si apportano modifiche alla classe di capacità d'uso dei suoli rispetto a quanto indicato nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte".

A Chivasso non sono presenti territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine.

Come anticipato, il PRG prevede alcune nuove aree in cui sono ammessi utilizzi edificatori per fini diversi da quelli rurali (a destinazione residenziale, commerciale e produttivo). L'individuazione di tali aree è però funzionale alla riorganizzazione dei contigui insediamenti esistenti, e nel caso delle aree specialistiche, il loro posizionamento è "vincolato" sia logisticamente (vicino all'esistente polo industriale) che per opportunità di scala (concentrazione dei servizi alle attività produttive, migliore gestione associata degli impatti ambientali, ecc.).

Per l'approfondimento di tali previsioni, si rimanda alle **Schede di approfondimento** di cui alla **Parte II** del presente documento.

La tematizzazione di cui alla presente scheda si sovrappone

che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

comma 9

Nelle aree di interesse agronomico, fermo restando quanto specificato al comma 7, lettera b., la realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

anche ad alcune aree per servizi tecnologici (**ST**) esistenti, la cui disciplina attuativa contempla norme per la qualità paesaggistica (articolo **137**).

Nelle norme per la qualità paesaggistica relative agli articoli **124** ("Aree agricole periurbane" **AP**), **125** ("Aree agricole normali" **AN**) è stata inserita una prescrizione specifica riferita all'installazione e alla rimozione di campi fotovoltaici, in cui è esplicitato che "l'idoneità dei suoli agricoli all'installazione dei campi fotovoltaici è disciplinata dalle vigenti disposizioni statali (articolo 20 del DLGS 199/2021 e successiva decretazione) e regionali (Box 4 dell'Allegato I al PEAR 2022). In ogni caso, ai sensi dell'articolo 39, comma 6, delle NDA del PPR, al termine della vita tecnica degli impianti, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo eliminando completamente ogni elemento di artificializzazione del suolo".

I.VII

ARTICOLO 21
DISCIPLINA GENERALE DELLE COMPONENTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 3

I piani locali, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio storico-culturale, precisano e disciplinano d'intesa con la Regione e il Ministero gli elementi riconosciuti nei piani locali ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977 e individuano, anche in aggiunta a quanto definito dal Ppr, le permanenze materiali e i singoli complessi e manufatti caratterizzanti i sistemi storico-territoriali, i caratteri costruttivi e gli altri aspetti specifici che connotano il patrimonio edilizio e urbanistico anche in base a specifiche tecnologie e tradizioni costruttive.

comma 4

I piani territoriali provinciali e i piani locali riconoscono le componenti storico-culturali, valutandone le condizioni e la rilevanza, tenendo conto:

- a) del patrimonio conoscitivo storico-territoriale raccolto dal Ministero e dalla Regione;
- b) degli aspetti rilevati nelle carte IGM 1881 – 1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
- c) di coeve fonti cartografiche storiche, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli insediamenti rurali;
- d) dello stato dei luoghi, da documentare con particolare riferimento ai casi di scomparsa, erosione o degrado delle preesistenze segnalate nelle carte storiche, ove ciò comporti la perdita di significativa testimonianza storico-culturale;
- e) delle fonti documentarie locali, con particolare riferimento al patrimonio informativo e progettuale disponibile (carte storiche, catasti, progetti);
- f) del ruolo delle componenti e dei contesti, esaminati rispetto agli obiettivi di tutela e di valorizzazione del Ppr.

L'articolo **32** delle NDA elenca gli ambiti, gli edifici e i manufatti architettonici di pregio storico-artistico e/o ambientale tutelati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77.

In particolare, riconosce gli immobili e aree compresi nei seguenti ambiti:

- Centro Storico del Capoluogo (**CS** - articolo 105 NDA);
- Centri Storici Minori (**CM** - articolo 106 NDA);
- Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici (**TS** - articolo 107 NDA).

Sono inoltre individuati:

- i fabbricati di antico impianto e gli elementi di pregio documentario di 21 complessi rurali evidenziati nella cartografia di PRG e catalogati all'**Unità di Archivio G** dell'**Elaborato C9.2** quali componenti SS33 o SS34 di cui all'articolo 25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR;
- la stazione ferroviaria di Chivasso, di datazione tardo Ottocentesca;
- la stazione ferroviaria di Castelrosso;
- le case cantoniere esistenti lungo le linee ferroviarie;
- la centrale termoelettrica SIP in Via Mezzano;
- le cappelle e i piloni votivi di edificazione precedente al 1945, seppure non riportati nella cartografia di PRG;
- le facciate di pregio architettonico individuate nella cartografia di PRG con linea rossa.

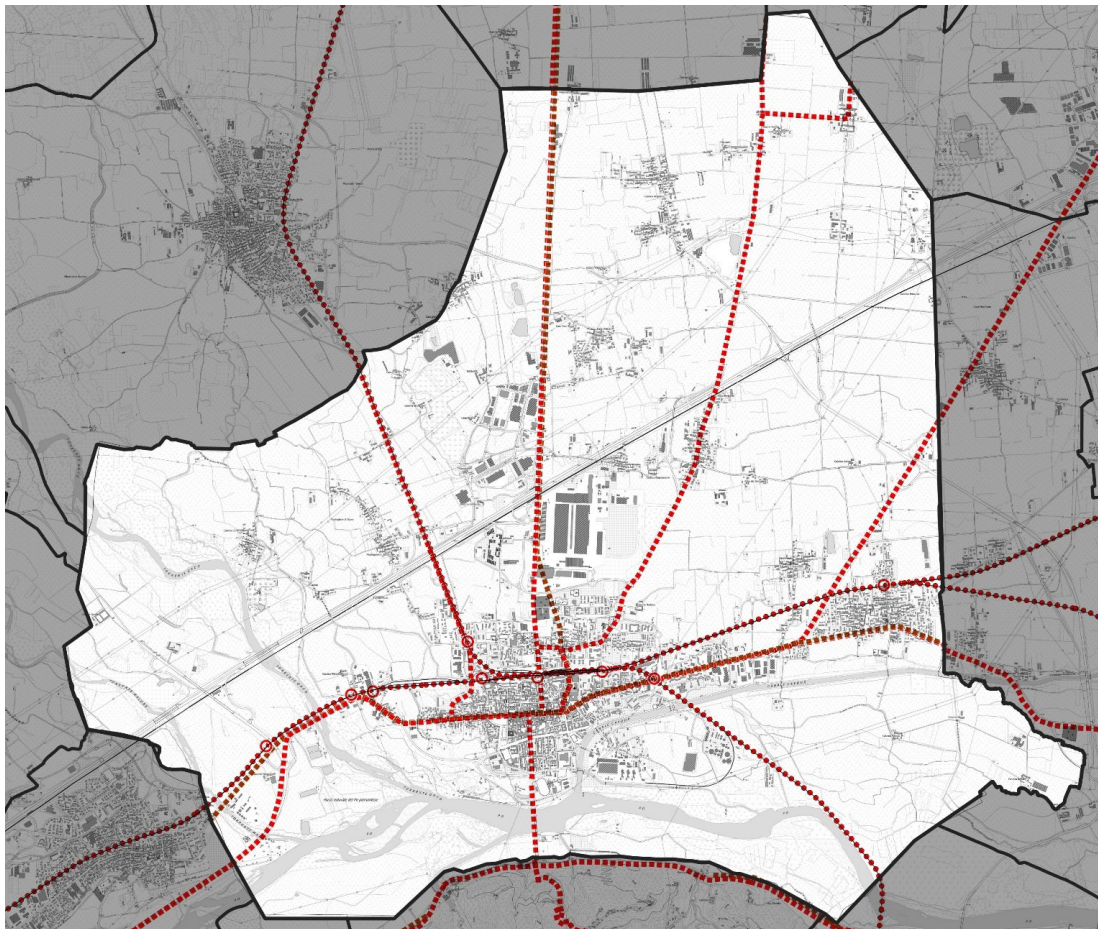
I. VIII

ARTICOLO 22
VIABILITÀ STORICA E PATRIMONIO FERROVIARIO

Componenti storico-culturali

Tavv.
D3

- ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale
 - direzione est-ovest: la SP11 e Via Torino, attraversando il centro storico;
 - direzione nord-sud: dall'incrocio tra Via Torino e Via Paolo Regis in direzione nord lungo Via Favorita, fino alla SP26
- ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea
 - l'asse Via Roma-Via Caluso-SP26;
 - Corso Ferraris-SP11 verso Rondissone;
 - Via Casale-SP31bis verso Verolengo;
 - Via Po verso Castagneto Po;
 - Via/Stradale Torino-SP11-SP220 verso Brandizzo;
 - Via Foglizzo-SP82 in direzione Montanaro;
 - Via Ivrea-Via Cappuccini-SP81 verso La Mandria.
- ● ● ● Rete ferroviaria storica
 - Torino-Milano;
 - Chivasso-Aosta;
 - Chivasso-Asti
- - la stazione ferroviaria di Chivasso
 - la stazione ferroviaria di Castelrosso
 - le case cantoniere



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	Al comma 8 dell'articolo 138 delle NDA, relativo alle <i>Infrastrutture stradali IS</i>, sono riportate le viabilità storiche riconosciute in sede di adeguamento al PPR e vengono dettate prescrizioni specifiche per gli interventi sulla carreggiata e sugli spazi pertinenziali limitrofi. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardati aree che si affacciano sui tracciati stradali in oggetto, hanno tra i loro obiettivi la valorizzazione delle assialità prospettiche e il miglioramento ambientale e del livello di servizio connessi alle viabilità. Inoltre, uno degli aspetti innovativi della nuova strumentazione urbanistica è la progettazione dell'<i>Anello Verde Chivassese</i>, ovvero un percorso continuo, adatto alla mobilità dolce, che raccorda alcune viabilità di rango secondario e strade interpoderali, in un tracciato viario di connessione tra il Capoluogo, i centri minori, i nuclei rurali e le aree naturalistiche perifericali (articoli 72 e 73 delle NdA).
Direttive <i>comma 3</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti: a) i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche; b) i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare: - le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.); - la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere; - le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.); - le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.); - le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi; - i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dota-	Pur senza far rilevare singolarità architettoniche degne di specifica normativa di tutela, il sistema dei segni infrastrutturali costituisce indubbiamente un elemento di rilevante interesse; il nuovo PRGC sottolinea le principali assialità viarie (SS26, SP11, Via Po) individuando un sistema di accessi urbani (cfr. porte urbane di cui all'art.34 del PPR) che hanno un ruolo sia funzionale (di raccordo della rete ciclopeditoneale e di parcheggio di attestamento) sia percettivo. In particolare, vengono segnalate: - come facenti parte della <i>rete viaria di età romana e medioevale</i>: • un tracciato in direzione est-ovest coincidente con la SP11 e Via Torino, attraversando il centro storico; • l'altro, in direzione nord-sud, che partendo dall'incrocio tra Via Torino e Via Paolo Regis si dirige verso nord percorrendo Via Favorita, affiancata sul lato Est da tessuti edificati il cui impianto è ancora parzialmente aderente a quanto rappresentato nelle mappe catastali storiche, e si ricongiunge al percorso della SP26 a monte dei consistenti insediamenti commerciali-produttivi sorti a cavallo dell'autostrada; infatti, mentre i luoghi occupati da tale ambito specialistico si presentano ormai profondamente alterati, procedendo verso Caluso si ha ancora la percezione di un contesto rurale piuttosto integro. - come facenti parte della <i>rete viaria di età moderna e contemporanea</i>: • l'asse Via Roma-Via Caluso-SP26 (parzialmente ricalcante la strada romana di cui al precedente punto), con

ti di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;

VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.

comma 4

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a) disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- b) sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

l'attraversamento della ferrovia, ad oggi non possibile in quel punto;

- Corso Ferraris-SP11 verso Rondissone;
 - Via Casale-SP31bis verso Verolengo, che si dirama dalla precedente all'imbocco di Castelrosso;
 - Via Po verso Castagneto Po;
 - Via/Stradale Torino-SP11-SP220 verso Brandizzo (tracciato della Strada Padana Superiore antecedente alla realizzazione della variante "Superstrada Torino-Chivasso" nel 1978);
 - Via Foglizzo-SP82 in direzione Montanaro;
 - Via Ivrea-Via Cappuccini-SP81 verso La Mandria.
- Come rete ferroviaria storica:
- Torino-Milano;
 - Chivasso-Aosta;
 - Chivasso-Asti.

Come detto, il comma 8 dell'articolo 138 delle NDA detta alcune prescrizioni per eventuali interventi sulla carreggiata e sugli spazi pertinenziali limitrofi alle viabilità storiche riconosciute sul territorio chivassese.

Nel dettaglio:

- deve essere garantita la riconoscibilità dei tracciati e degli eventuali manufatti ad essi connessi (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.), anche mediante interventi di caratterizzazione materica e cromatica del manto stradale e delle sue pertinenze pedonali e/o ciclabili;
- devono essere preservati (o recuperati tramite la redazione di appositi progetti) eventuali elementi architettonici o naturali qualificabili come "corredi scenografici" delle viabilità, quali quinte edilizie o viali alberati di cui sia storicamente documentata l'esistenza;
- deve essere garantita, anche in relazione a quanto evidenziato allo schema strutturale di cui alla Tavola B4.2 di PRGC circa la rete della viabilità ciclabile, la sicurezza ciclo-pedonale dei tracciati, anche tramite interventi di rallentamento del traffico veicolare, di regolazione degli incroci, dei passi carrabili e degli accessi alle aree pubbliche limitrofe;
- devono essere oggetto di specifica tutela e valorizzazione i tratti delle strutture viarie riconosciuti come "panoramici" alle Tavole D5.3 e D5.4 di PRGC, anche mediante specifica segnaletica e, ove possibile, la predisposizione di opportune aree di sosta (da dedicarsi in via prioritaria alla mobilità ciclo-pedonale);
- devono essere predisposte tutte le necessarie misure atte a evidenziare e promuovere, anche sotto il profilo della fruizione turistica, il carattere storico dei tracciati, con particolare riguardo alla cartellonistica segnaletica e informativa, che può essere oggetto di specifica progettazione e caratterizzazione grafica.

Inoltre, il **Titolo II**, della **Sezione V** della **Parte Prima** delle NDA di PRG specifica i termini di tutela e valorizzazione del verde urbano esistente, assegnando ad esso funzioni prioritarie di arredo urbano e di regolazione del microclima urbano; il Piano definisce anche le modalità di intervento utili a integrare questa rete verde, sulla base di alcuni nuovi segmenti localizzati anche con funzione di sottolineature delle principali assialità urbane.

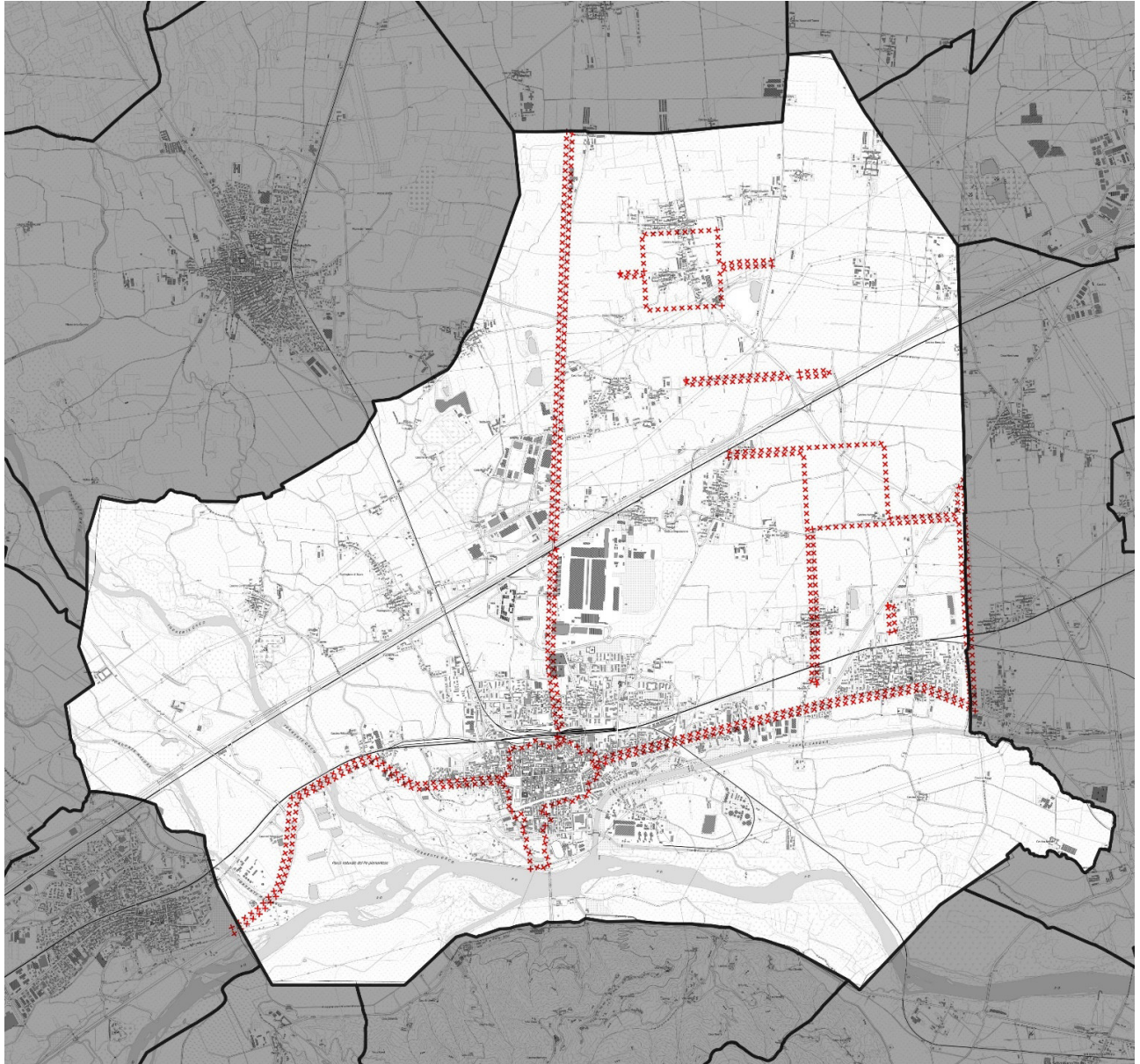
I.IX

ARTICOLO 23 ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

Tavv. D3

Componenti storico-culturali

xxxxxx Aree a rischio archeologico



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 4

I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscano zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m. del Codice, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica.

Il PRG riconosce ambiti a rischio archeologico, disciplinati all'articolo 31 delle NDA e individuati planimetricamente sulle tavole cartografiche; si tratta del:

- a) le testimonianze del territorio centuriato costituite da ambiti circoscritti e da elementi lineari individuati come fasce della larghezza di m 50, in frazione Boschetto e tra que-

comma 5

I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione.

Direttive

comma 6

Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:

- a) salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;
- b) rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;
- c) mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.

comma 7

I piani locali, in sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, definiscono:

- a) per quali zone di interesse archeologico di cui al comma 1 si applica l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977;
- b) eventuali nuove aree da salvaguardare per il loro interesse archeologico e sulle quali applicare l'articolo 13, comma 7, della l.r. 56/1977.

Prescrizioni

comma 8

Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per

sta e Castelrosso;

- b) il nucleo centrale della città anticamente racchiuso da strutture difensive di epoca medievale/moderna;
- c) i sedimi coincidenti con i tracciati delle strade storiche tendenti a Ivrea, Torino e Casale, individuati come fasce della larghezza di m 50 a cavallo tra l'antico asse stradale e quello attuale.

Sul territorio comunale non sono presenti ambiti vincolati ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004.

Nessuna delle aree a rischio archeologico viene sottoposta alle tutele di cui all'articolo 13, comma 7 della LR 56/77.

Ad ogni modo, l'articolo 31 comma 3 delle NdA dispone che in queste aree *“il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definire le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo”*.

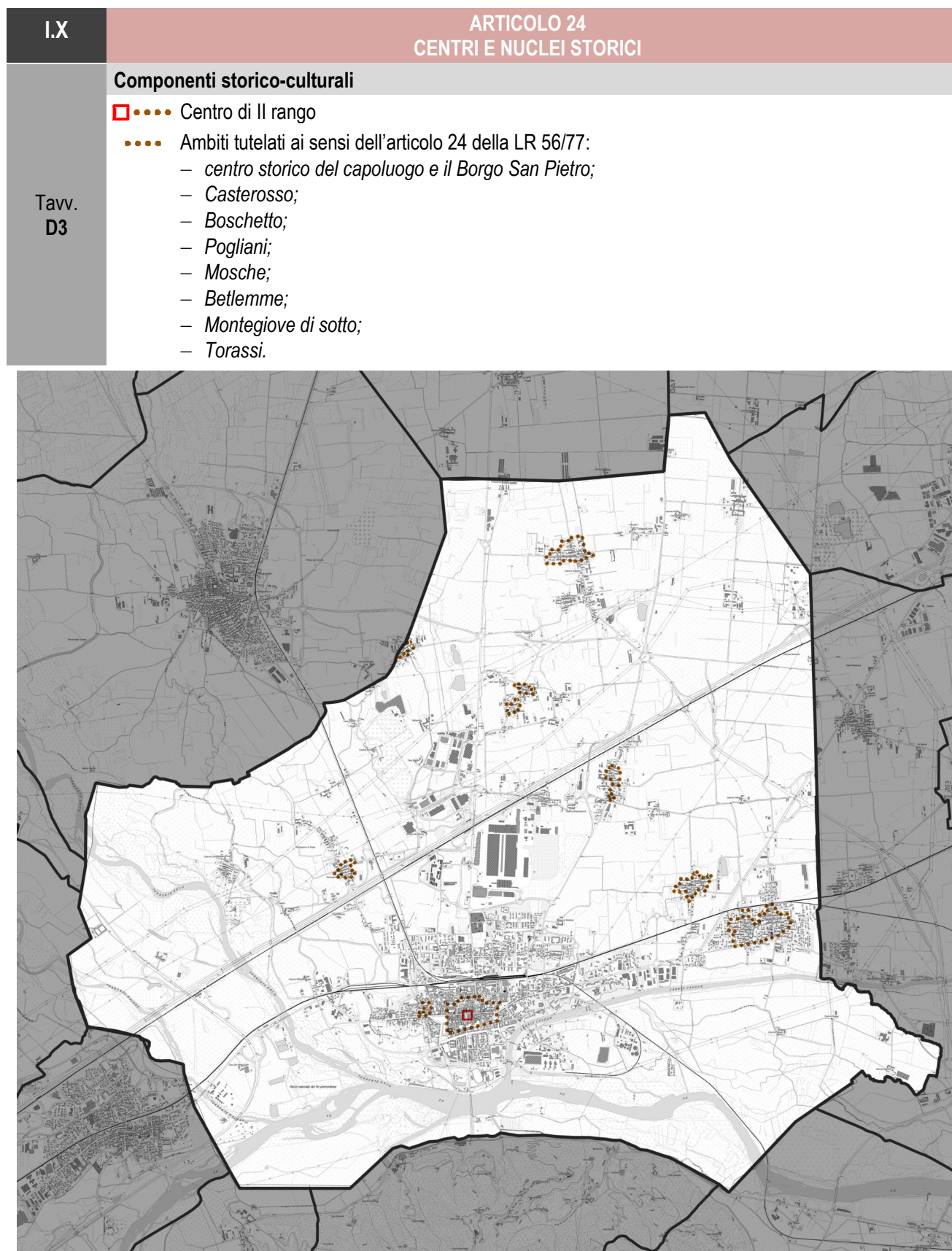
Sul territorio comunale non sono presenti ambiti vincolati ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004.

quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:

- a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;
- b) gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;
- c) gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;
- d) l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;
- e) l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;
- f) la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.

comma 9

Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.

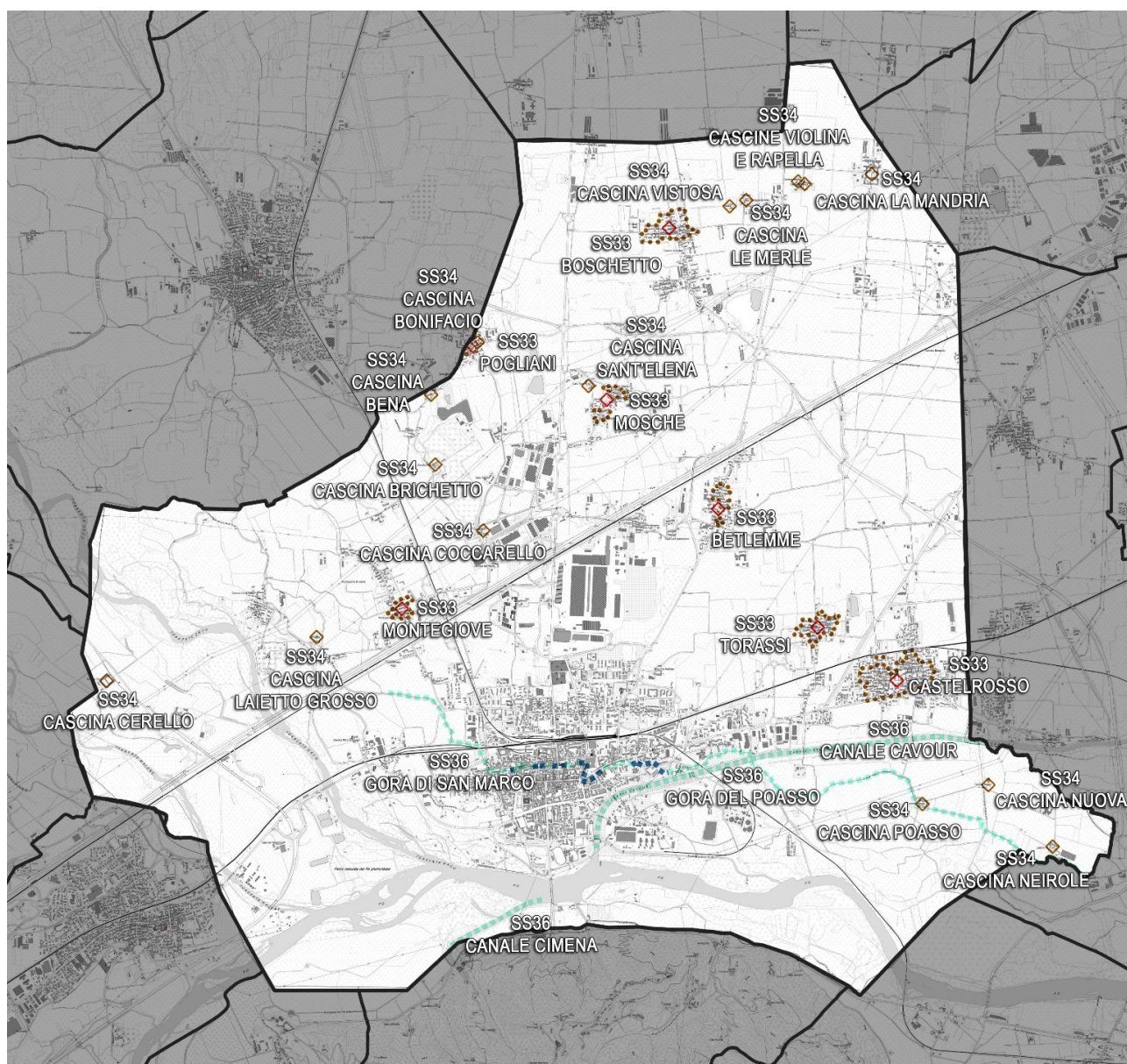


Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Direttive	
<i>comma 5</i> In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977: a) verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse; b) definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione: I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali; II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità; III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2; IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito; V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31; c) tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione: I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti); II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i connotati visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita	Per quanto concerne il nucleo di più antica formazione del Capoluogo, la Variante Generale si allinea sostanzialmente con quanto previsto dal Piano Regolatore previgente: partendo dalla raffigurazione dell'"Abitato di Chivasso" di cui al Catasto Rabbini (1863), pressoché coincidente con quella del poco più tardo Catasto di primo impianto (1890), la perimetrazione del CS1 comprende il nocciolo centrale racchiuso tra Via Demetrio Cosola, Via Siccardi/Piazza d'Armi, Via Caduti per la Libertà e Via Regis, esteso ai tessuti immediatamente adiacenti che presentano valori storici, documentari e paesaggistici riconducibili a epoche successive (fine 800- inizio 900). In particolare è stato esteso verso nord fino a comprendere l'intera superficie di Piazza del Popolo e gli isolati che incominciano a est e a ovest tale spazio, compresi tra il tracciato di Via Demetrio Cosola e quello di Via Cairoli, e verso est per inglobare l'isolato a est di Via Carlo Regis e il sottostante Piazzale Carlo Noè. Inoltre, sono stati perimetrati (e identificati con la sigla CS2) i tessuti residui dell'originario "Borgo San Pietro", localizzati a ovest del centro storico principale. Per quanto concerne l'apparato normativo, gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico storico, definiti all'articolo 105 delle NDA, sono ovviamente e prioritariamente finalizzati alla valorizzazione del tessuto insediativo nel suo insieme, come sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, rapporti con gli spazi aperti, fruibile non solo come scenario percettivo, ma soprattutto come luogo privilegiato della vita cittadina. La conservazione e il recupero dei valori connotanti i singoli edifici e gli spazi pubblici di pregio costituiscono quindi la principale e più ordinaria linea di intervento; la riconfigurazione e, ove necessario, l'eliminazione o la sostituzione degli elementi discrepanti e detrattivi sono gli strumenti ai quali ricorrere nei casi espressamente previsti, al fine di conseguire gli obiettivi di qualità sostenuti dal Piano. Vengono inoltre tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77: - i nuclei frazionali di Casterosso, Boschetto, Pogliani, Mosche, Betlemme, Montegiove di sotto e Torassi (CM); - numerosi edifici, riconosciuti come di valore storico-documentario, esterni al perimetro del centro storico, la maggior parte dei quali prospicienti Via Caduti per la Libertà, Via Cairoli e Via Roma (TS). L'analisi del patrimonio edilizio di antica formazione è stata sviluppata negli Elaborati C9.1, C9.2 e C9.3, mentre gli interventi edilizi ammessi su tali immobili sono definiti, oltre

- di leggibilità;
- III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;
 - IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sa-
baudo o da residenze appartenenti al sistema della
corona di delitie, prevedendo interventi di valorizza-
zione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico
esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema,
con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i
relativi parchi e giardini;
 - V. per gli insediamenti e i complessi architettonici mo-
derni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento
del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano,
nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli
edifici stessi;
- d) tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edi-
lizio mediante:
- I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti
all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le
indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare at-
tenzione a:
 - evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni
agli edifici che non rispettino il criterio del minimo
impatto visivo e del buon coordinamento con le linee
architettoniche della costruzione, evitando in ogni
caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza
paesaggistica;
 - evitare l'installazione di impianti di produzione ener-
getica da fonti rinnovabili collocate su copertura in
posizione tale da interferire con le visuali principali e
panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubbli-
ci aventi rilevanza paesaggistica;
 - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipo-
logiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla
conservazione o alla riqualificazione e valorizzazio-
ne degli edifici storici, anche attraverso la demolizio-
ne di parti, elementi o strutture di recente realizza-
zione estranei alle caratteristiche storiche-
tipologiche del complesso, o irrimediabilmente com-
promesse sotto il profilo strutturale.
 - II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano
particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che
necessitino di riqualificazione complessiva, assicurando
in tali aree la coerenza degli interventi con gli
schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allinea-
menti, l'articolazione e il dimensionamento planovo-
lumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento
delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luo-
go.

che dalle norme di attuazione (articoli 105, 106 e 107), dagli
Elaborati E6.1 e E6.2.

I.XI	ARTICOLO 25 PATRIMONIO RURALE STORICO
Tavv. D3	Componenti storico-culturali
	 • SS33, Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna: – <i>Betlemme</i> – <i>Boschetto</i> – <i>Castelrosso</i> – <i>Montegiove</i> – <i>Mosche</i> – <i>Pogliani</i> – <i>Torassi</i>
	 • SS34, Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.) – <i>monumentale complesso della Mandria o "R. [Reggia] Mandria Torre Balfredo;</i> – <i>Cascina Poasso;</i> – <i>Cascina Neirole;</i> – <i>Cascina Cerello;</i> – <i>Cascina Violina;</i> – <i>Cascina Rapella;</i> – <i>Cascina Vistosa;</i> – <i>Cascina Le Merle;</i> – <i>Cascina Bonifacio;</i> – <i>Cascina Bena;</i> – <i>Cascina Brichetto;</i> – <i>Cascina Sant'Elena;</i> – <i>Cascina Coccarello;</i> – <i>Cascina Laietto Grosso,</i> <i>Cascina Nuova.</i>
	 • SS36, Presenza stratificata di sistemi irrigui – <i>Canale Cavour</i> – <i>Canale Cimena</i> – <i>Roggia di San Marco</i> – <i>Roggia del Poasso</i>



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Indirizzi

comma 3

I piani territoriali provinciali e i piani locali, anche sulla base degli studi di settore effettuati a livello regionale, approfondiscono e precisano le indicazioni di cui al comma 1, individuando altri eventuali elementi quali:

- castelli agricoli e grange medievali;
- sistemi di cascinali di pianura (case padronali con eventuali annessi);
- sistemi di nuclei rurali di collina o montagna;
- cascine o insediamenti rurali isolati con specifiche tipologie insediative o costruttive tradizionali;
- sistemi diffusi di permanenze edilizie del paesaggio agrario, quali complessi di case padronali con i relativi annessi;

Come nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna sono riconosciuti:

- Montegiove di sotto, (**CM5** – articolo **106** delle NDA);
- Pogliani, (**CM2** – articolo **106** delle NDA);
- Boschetto, (**CM1** – articolo **106** delle NDA);
- Mosche, (**CM3** – articolo **106** delle NDA);
- Betlemme, (**CM4** – articolo **106** delle NDA);
- Torassi, (**CM6** – articolo **106** delle NDA).

In merito ai nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX secolo), si segnalano:

- monumentale complesso della Mandria o "R. [Reggia] Mandria Torre Balfredo;

- si;
- f) sistemi irrigui storici con i relativi canali principali, nonché corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico minore legato alle opere irrigue;
- g) assetti vegetazionali, testimonianza residua di modalità colturali tradizionali quali filari di alberi, siepi, alteni, ecc.

- Cascina Poasso;
- Cascina Neirole;
- Cascina Cerello;
- Cascina Violina;
- Cascina Rapella;
- Cascina Vistosa;
- Cascina Le Merle;
- Cascina Bonifacio;
- Cascina Bena;
- Cascina Brichetto;
- Cascina Sant'Elena;
- Cascina Coccarello;
- Cascina Laietto Grosso,
- Cascina Nuova.

Le suddette cascine ricadono in ambito agricolo e alcune di esse sono ricomprese nelle aree **RA**, *Insedimenti di matrice rurale in ambito agricolo* (articolo 109).

I canali artificiali che attraversano il territorio chivassese sono il Canale di Cavour e il Canale Cimena. Sono state inoltre individuate le rogge San Marco e Poasso, quali opere minori che caratterizzato il paesaggio chivassese.

Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

La tutela e la valorizzazione del paesaggio rurale sono due tra gli obiettivi principali assunti dalla nuova strumentazione urbanistica, perseguiti tramite i seguenti interventi:

- stralcio di alcune delle aree di ampliamento che la strumentazione vigente identificava lungo le principali direttrici viarie e ai margini dei nuclei rurali;
- tutela, valorizzazione e ricucitura delle strutture vegetali di tipo lineare che caratterizzano la pianura agricola chivassese.

In particolare per quanto riguarda i *Centri storici minori* (**CM**) il PRG promuove la conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore paesaggistico-ambientale dei nuclei, per recuperarne e preservarne l'identità storica. Mentre per gli *insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo* (**RA**), sostiene la presenza abitativa, per il suo ruolo di presidio ambientale e di impulso alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio e introduce funzioni turistico-ricettive, anche in sinergia con le attività agricole esistenti e di nuovo insediamento. Incentiva il recupero, la ristrutturazione e il riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto planovolumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva rurale, pur consentendo una ampia operatività edilizia ed un recupero funzionale del patrimonio esistente.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- a) il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b) la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti simili;
- c) la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- d) la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- e) il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- f) la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:
 - I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
 - II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

Il Piano definisce specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione del sistema idrico minore (con le connesse strutture vegetali) che caratterizza la pianura agricola (cfr. **Parte I, Sezione VII** delle NDA).

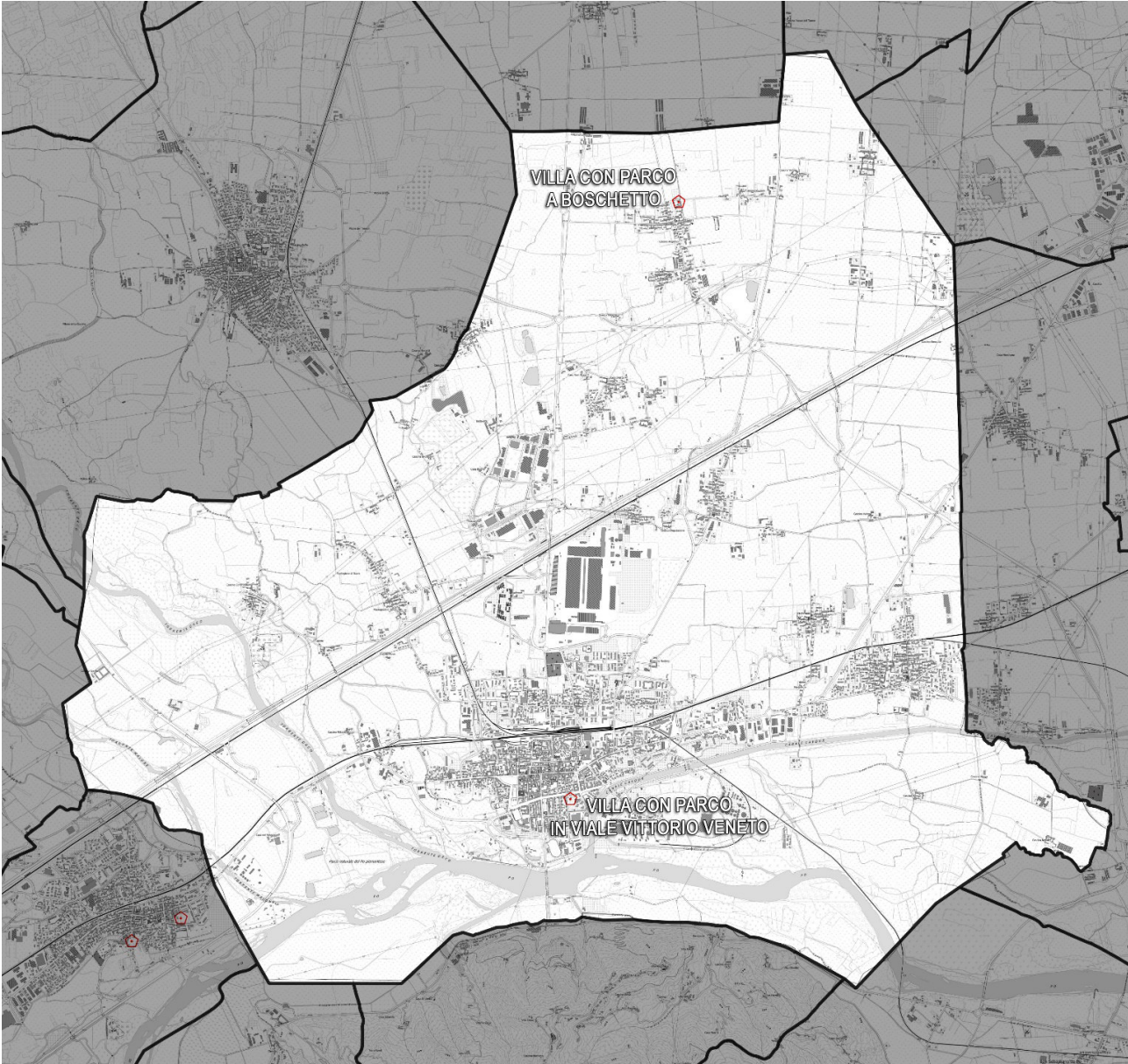
Le norme per la qualità paesaggistica relative alle zone **CM** (articolo **106** comma 8) stabiliscono che, *"in occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti, i progetti devono rilevare la presenza di eventuali caratteri tipologico-formali di interesse documentario, in quanto espressivi della tradizione costruttiva locale, con particolare riferimento agli elementi strutturali/compositivi (scansione forometrica delle facciate, balconi, ballatoi, volte, corpi scala, strutture di copertura a vista, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). I progetti degli interventi devono tendere alla conservazione e valorizzazione di tali elementi, pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio, e in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Anche qualora le condizioni di instabilità statica o particolari esigenze non avviabili impongano il ricorso a demolizioni, i connotati di valore identitario dell'edificio devono essere correttamente riproposti nella ricostruzione"*.

Per le zone **RA**, l'articolo **109** comma 8 evidenzia come i vari insediamenti rurali compongano un sistema multiforme, che ha come unico fattore comune l'originaria destinazione agricola; per il resto, sono tra loro molto diversi, anche in relazione al ruolo di ciascuno all'interno del composito mosaico paesaggistico chivassese, condizionato dall'ubicazione, dalla consistenza dimensionale, dalla stratificazione ed evoluzione del costruito, dal rapporto con il contesto ambientale e dalla qualità di quest'ultimo. Per tale ragione, eventuali prescrizioni di dettaglio edilizio rischierebbero di non essere efficacemente applicabili a tutta la variegata casistica; si ritiene quindi maggiormente utile, in coerenza con le direttive di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 25 delle NDA del PPR, fornire ai progettisti gli elementi concettuali per valutare l'ammissibilità degli interventi e la loro qualità paesaggistica, demandando a eventuale più specifica regolamentazione edilizia gli aspetti relativi ai particolari compositivi.

Inoltre, come supporto particolarmente utile per una corretta progettazione edilizia, soprattutto in relazione ai contesti connotati da preesistenze di architetture tradizionali, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010.

Per quanto riguarda le cascate segnalate ai sensi del presente articolo, l'**Archivio G** dell'**Elaborato C9.2** riporta per ciascuna di esse una scheda in cui sono catalogate le informazioni di dettaglio relative all'impianto planimetrico originale e ai successivi ampliamenti, alle componenti tipologi-

co-edilizie, alle condizioni di integrità dei caratteri architettonici originali e agli elementi di rilievo paesaggistico connessi con gli insediamenti, documentando il tutto con una serie di foto di insieme e di particolari; inoltre, sono riportati gli stralci delle cartografie storiche utili a fornire il supporto grafico-documentale necessario all'individuazione degli impianti planimetrici originali e al riconoscimento di viabilità, reti irrigue, maglie di centuriazione, viali alberati e altri "segni" che legano i diversi complessi al territorio circostante.

I.XII	ARTICOLO 26 VILLE, GIARDINI E PARCHI, AREE E IMPIANTI PER IL LOISIR E IL TURISMO
Tavv. D3	Componenti storico-culturali Sistemi di ville, giardini e parchi – villa con parco all'angolo tra Viale Vittorio Veneto e Via XXIV Maggio; – villa del Generale Giuseppe Viora di Boschetto.
	
Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a) tutela e valorizzazione:

I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i ca-

Il PRG riconosce come ambiti di particolare valenza storica, architettonica e ambientale, ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977, tutti gli immobili segnalati ai sensi del presente articolo del PPR, ovvero edifici con tipologia a villa o palazzina, talora corredati fabbricati sussidiari (portineria, de-

atteri identitari e storici dei luoghi;

- II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
 - III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenti di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.
- b) restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;
 - c) rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;
 - d) rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;
 - e) rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:
 - I. gli allineamenti e i profili altimetrici;
 - II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;
 - III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;
 - IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;
 - V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;
 - VI. le recinzioni.

Prescrizioni

comma 4

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a) sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b) è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

pendance, serre, etc.) all'interno di parchi o ampi giardini. In particolare si tratta di:

- una villa con parco all'angolo tra Viale Vittorio Veneto e Via XXIV Maggio, residenza padronale della vicina attività manifatturiera; essa è ricompresa nell'area urbanistica **TM13p** ma perimetrata con il colore rosso per indicare la tutela ai sensi dell'articolo 24, comma 1, punto 2), della LR 56/1977;
- un edificio con parco ubicato alle propaggini settentrionali di Boschetto, lungo Via Viora, inglobata nell'area urbanistica **CM1**, pertanto tutelata ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77.

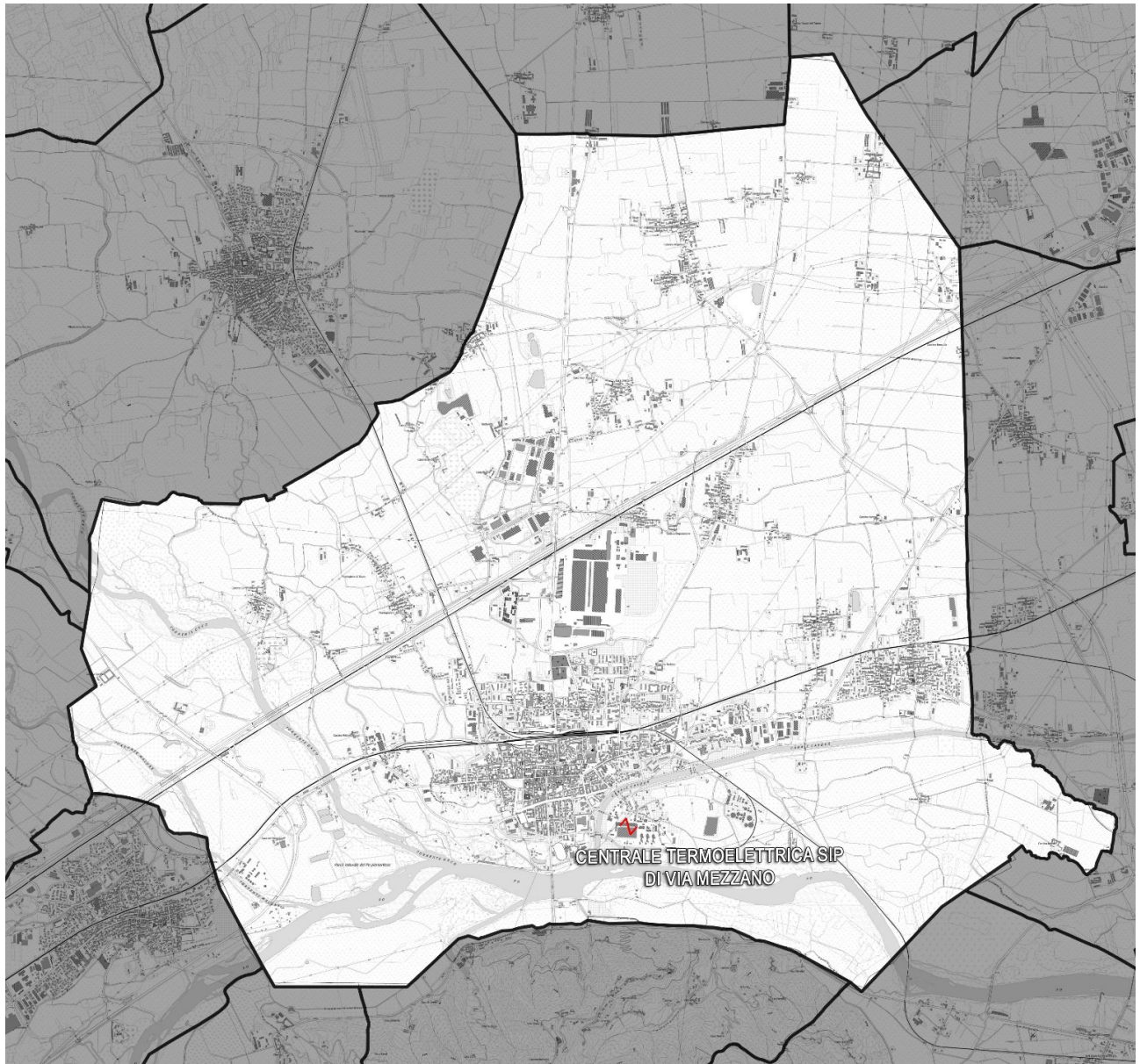
Il PRG persegue la conservazione e la valorizzazione dei tali fabbricati oltre che degli spazi verdi di pertinenza, per la tutela degli specifici valori storico-architettonici e per il ruolo di qualificazione paesaggistico-ambientale che tali complessi rivestono nei contesti urbani, periurbani e collinari di appartenenza. Gli interventi su tale patrimonio devono essere in via prioritaria indirizzati alla:

- conservazione degli impianti architettonici originari e dei caratteri peculiari dei singoli edifici (anche tramite la rimozione degli eventuali apparati di carattere superfetativo), con particolare attenzione all'integrità plano-volumetrica dei fabbricati (anche con riguardo agli impianti distributivi), al trattamento dei fronti (anche con riguardo agli aspetti cromatici e materici) e ai particolari costruttivi (finiture e serramenti);
- tutela delle aree verdi pertinenti, con riguardo al patrimonio vegetale e alle opere edili di sistemazione e arredo.

Il territorio chivassese non è interessato da ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b) e dell'articolo 157 del Codice.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

I.XIII	ARTICOLO 27 AREE E IMPIANTI DELLA PRODUZIONE INDUSTRIALE ED ENERGETICA DI INTERESSE STORICO
Tavv. D3	Componenti storico-culturali Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico: - SS42, Sistema della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento: - la Centrale Termoelettrica Sip di Via Mezzano



Testo normativo del PPR

Direttive

comma 2

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:

L'impianto originario della Centrale Termoelettrica Sip di Via Mezzano è riconosciuta come impianto della produzione industriale di interesse storico.

Esso è interno a un'area urbanistica **ST15 Infrastrutture**

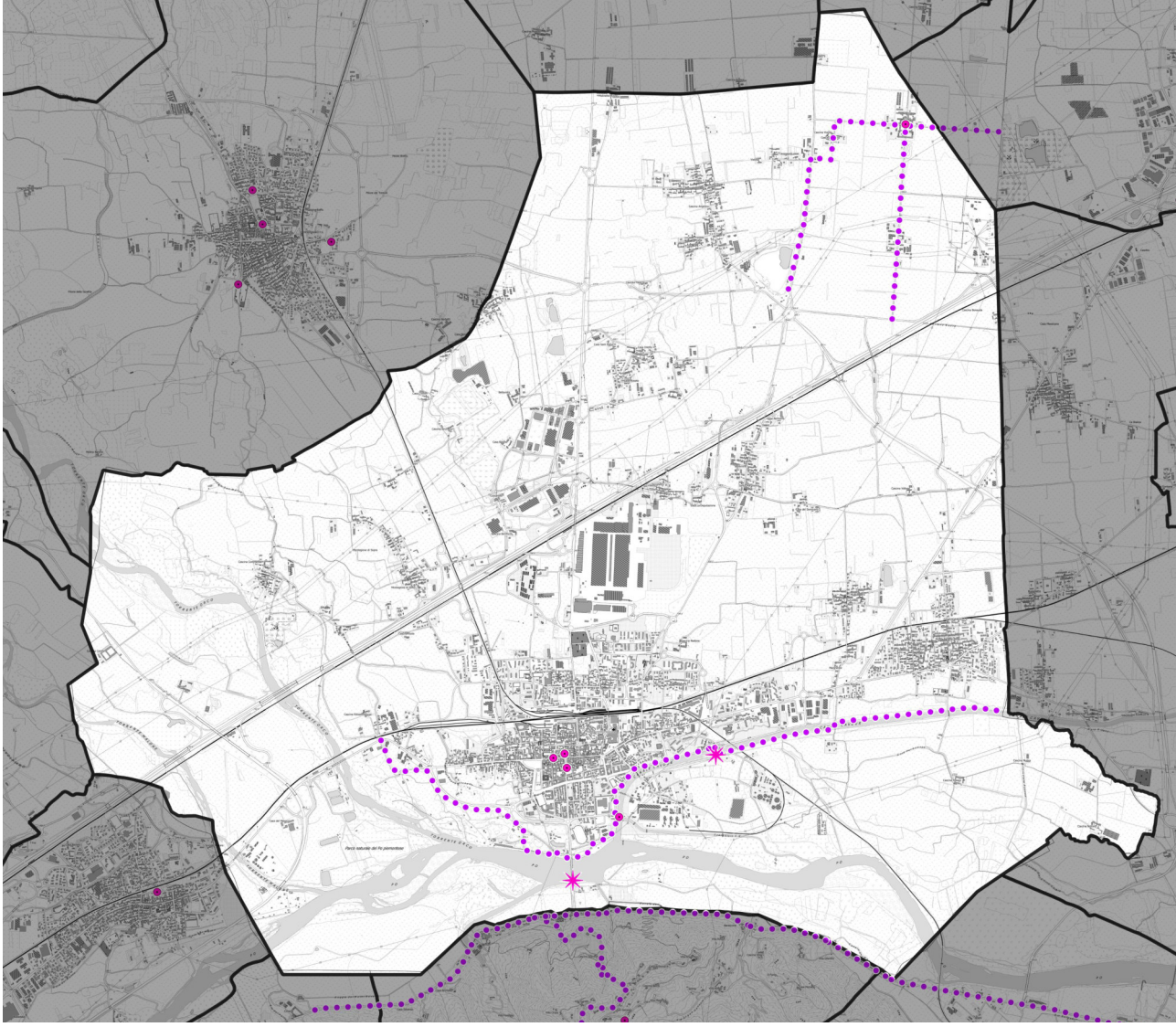
- a) al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;
- b) alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;
- c) alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;
- d) alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.

comma 3

I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

tecnologiche, normata all'articolo 137 delle NDA.

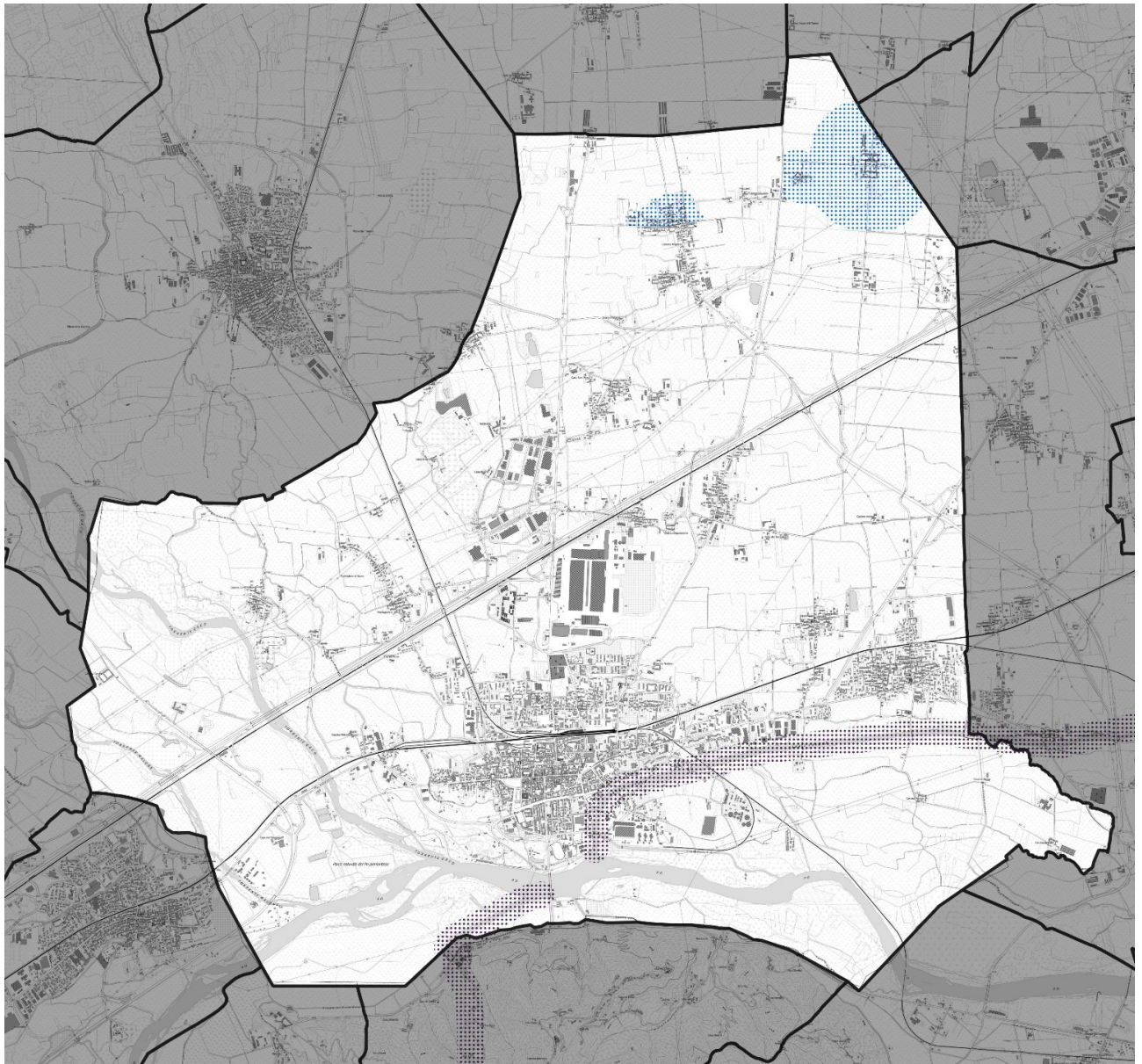
Sugli **elaborati D** l'indicazione viene inserita come segnalazione puntuale in corrispondenza del fabbricato principale, mentre nelle **Tavole E** in scala 1:2.000 sono contraddistinti gli edifici tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77, con perimetro rosso.

I.XIV	ARTICOLO 30 BELVEDERE, BELLEZZE PANORAMICHE, SITI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO
Tavv. D1.2 e D3	Componenti percettivo-identitarie Belvedere: * — n.1: Ponte sul Po — n.2: Ponte pedonale sul Canale Cavour Percorsi panoramici — n.1: Ciclovia VenTo e Canale Cavour ●●●●● — n.2: Percorsi nei pressi della Mandria — n.3: SS 590 tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano — n.4: SP 99 tratto lungo la Piana di San Raffaele a Castagneto Po Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica — il centro storico; ● — il Duomo di Santa Maria Assunta; — la Cascina La Mandria; — la presa del Canale Cavour; — la torre ottagonale in Via Po.
	

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Direttive	
comma 3 In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a) individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice; b) definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c) definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d) definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e) subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da	In fase di trasposizione alla scala locale, sono state attentamente approfondite, dettagliate e integrate rispetto a quelle individuate dal PPR le componenti percettivo-identitarie (cfr. Schede P4.3 dell'Elaborato D1.1). In particolare, è stata intrapresa una ricerca finalizzata ad individuare i luoghi di possibile osservazione del paesaggio (belvedere e percorsi panoramici), con particolare riguardo al forte segno territoriale costituito dal Po e al territorio rurale nei pressi della Mandria. Per quanto riguarda i percorsi panoramici, sul territorio chivassese essi coincidono prevalentemente con viabilità secondarie o ciclo-pedonali a fruizione lenta; mentre sono stati confermati quelli riconosciuti dal PPR, esterni a Chivasso, coincidenti con i tracciati della SS590 e della SP99. L'articolo 67 comma 2 delle NDA stabilisce che <i>"in sede di istanza o certificazione abilitativa il progettista accerta la rilevanza della trasformazione, sulla base degli elementi conoscitivi forniti dagli elaborati di PRG D1.2, D1.3, D1.4, D1.5 e D4, e tenendo conto delle indicazioni fornite in merito dalla Circolare del 21 luglio 2017 n. 42/2017 DG-ABAP [...]."</i> 4. Qualora, a seguito dell'accertamento di cui al comma 2, l'intervento di trasformazione non risulti percepibile dai punti e dai percorsi panoramici individuati all'elaborato di PRG D1.2, il professionista certifica tale condizione negli elaborati progettuali. Nel caso in cui l'intervento risulti invece visibile, il progetto deve essere corredato da una simulazione di impatto paesaggistico elaborata sulle fotografie delle visuali percepibili dai punti panoramici di cui alla tavola D1.4 di PRG (fornite dal Comune), oltre che da almeno due rappresentazioni fotorealistiche riferite ai punti di vista più significativi individuati dal progettista lungo i percorsi panoramici individuati alla tavola D1.3 di PRG. 5. Ferme restando le competenze degli enti preposti alla tutela paesaggistica e al rilascio delle relative autorizzazioni ai sensi del Dlgs 42/2004, il Comune, in sede di abilitazione edilizia, viste le elaborazioni grafiche di cui al comma 3, può imporre interventi di mitigazione degli eventuali impatti percettivi o anche inibire la realizzazione di interventi che compromettano le visuali verso i beni culturali, i fulcri naturali e del costruito, gli elementi di rilevanza paesaggistica, in termini di volumi, forma, materiali e cromie o proporre modalità di attuazione alternative." Per i lotti di completamento LC, gli ambiti di trasformazione RG e quelli di nuovo impianto NR, NP e NC, nelle prescrizioni attuative particolari di ciascun articolo sono puntualmente esplicitati i belvedere e i percorsi panoramici da cui dovrà essere effettuata la valutazione d'impatto paesaggistico.

parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

I.XV	ARTICOLO 31 RELAZIONI VISIVE TRA INSEDIAMENTO E CONTESTO
Tavv. D3	Componenti percettivo-identitarie Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate – Cascina La Mandria con le cascine Violina e Rapella. Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) – I canali Cavour e Cimena.



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
-------------------------	---

Direttive

comma 2

I piani locali:

a) possono integrare le individuazioni di cui al comma 1

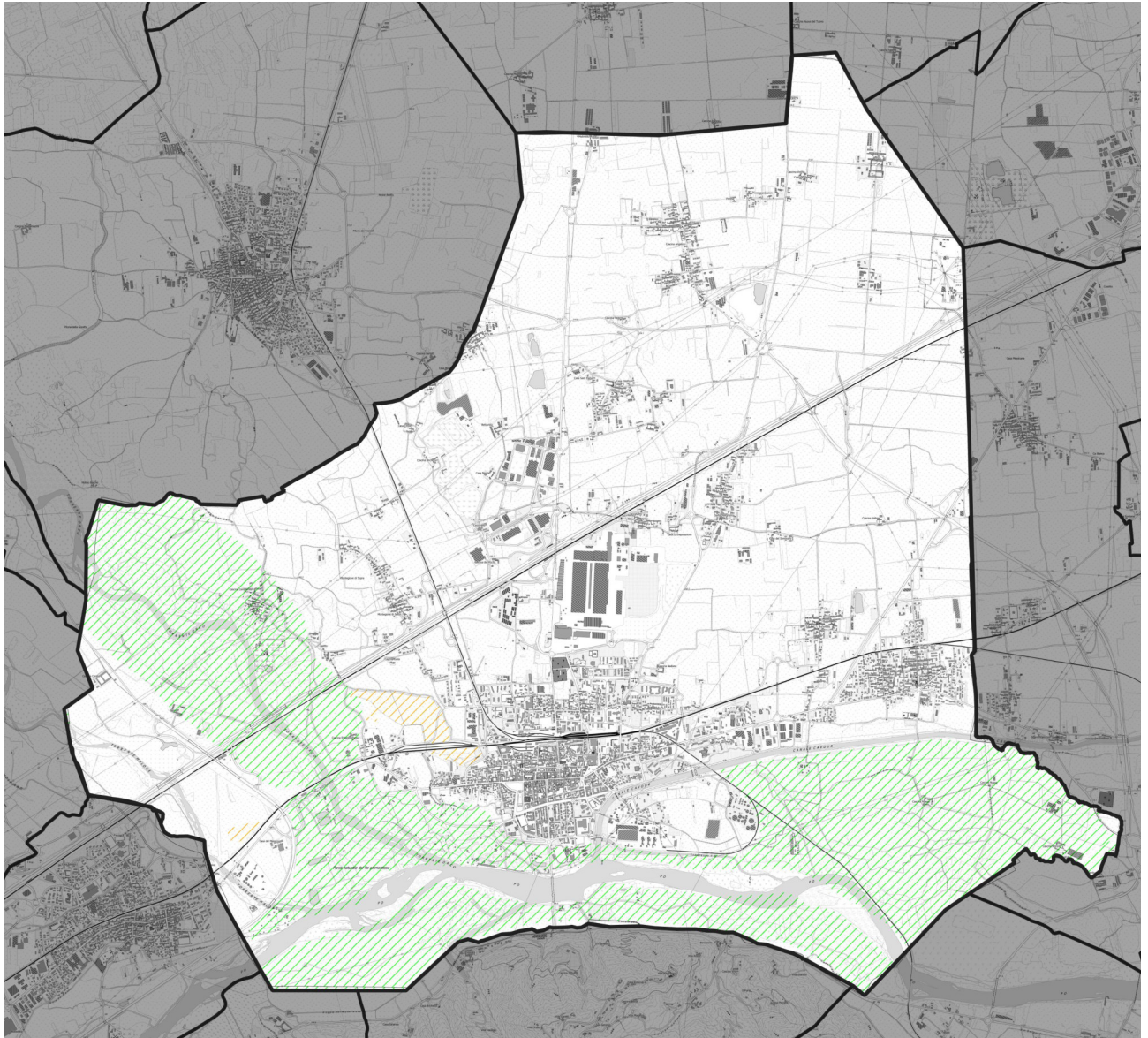
Le norme specifiche delle aree ricadenti nei *Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate* contengo-

- distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;
- b) definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
 - c) salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
 - d) promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;
 - e) mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

no specifiche disposizioni finalizzate a salvaguardarne la visibilità e i caratteri tipologici delle emergenze visive (cfr. articoli **106** relativamente all'area del **CM1** e **109** per le aree **RA1** e **RA2**); particolare riguardo dovrà essere posto all'impatto paesaggistico di ciascun intervento edilizio, che dovrà essere verificato rispetto ai percorsi panoramici riconosciuti come luoghi di possibile osservazione del paesaggio (cfr. articolo **67**), oltre che dagli spazi pubblici circostanti.

*Le Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche, ovvero le zone di buffer attorno ai canali Cavour e Cimenta, insistono su terreni liberi interni al sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po oppure coincidono con la fascia di sensibilità paesaggistica di cui all'articolo **73** delle NDA, all'interno della quale "le attività agricole e gli interventi edilizi devono concorrere alla tutela e valorizzazione della qualità del paesaggio (oltre che al consolidamento dei valori eco-connettivi del territorio), evitando l'inserimento di elementi di detrazione visiva del contesto e/o provvedendo alle misure di mascheramento e mitigazione eventualmente necessarie".*

I.XVI	ARTICOLO 32 AREE RURALI DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO
Tavv. D3	Componenti percettivo-identitarie Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: – <i>i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere San Marco</i> Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali – <i>Confluenza dei torrenti Orco e Malone nel Po</i>



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Direttive comma 4 I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a) disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di	La componente relativa ai sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali coincide con il corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone, per cui l'articolo 75 delle NDA di PRGC specifica vincoli e modalità

cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);

- b) definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

attuative in riferimento ai possibili interventi sulla viabilità esistente, sugli insediamenti antropici, sulle aree a servizi e su quelle a destinazione agricola.

In particolare, per quanto riguarda gli insediamenti esistenti all'interno del corridoio ecologico, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, vengono dettate le seguenti prescrizioni, *"finalizzate alla funzionalità ecologica e alla qualità paesaggistica"*:

- a) *deve essere garantito il mantenimento (e possibilmente l'incremento) della permeabilità dei suoli, escludendo la realizzazione di nuove superfici impermeabili, ove non indispensabili per ottemperare a norme di legge o regole tecniche;*
- b) *non sono ammessi, fatto salvo quanto definito al successivo comma 9, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;*
- c) *gli interventi sui fabbricati rurali e la realizzazione di nuove strutture a servizio delle aziende agricole, per quanto consentiti dalle norme geologiche del PRG e dai disposti dell'articolo 39, commi 3 e 4 delle NdA del PAI, devono privilegiare il compattamento dei volumi esistenti; i nuovi fabbricati devono essere planivolumetricamente integrati agli insediamenti esistenti, al fine di ridurre il frazionamento del territorio, la realizzazione di ulteriori accessi e infrastrutture di superficie; ove ciò non sia possibile per specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, devono essere previste idonee misure di minimizzazione degli impatti;*
- d) *tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali;*
- e) *gli interventi sul patrimonio edificato esistente devono sempre garantire la tutela e il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, e il loro corretto inserimento paesaggistico, che deve essere dimostrato tramite opportuna documentazione fotografica e di simulazione digitale dell'inserimento degli interventi sul territorio; una particolare attenzione deve essere rivolta proprio all'analisi dei fattori visivi, considerando la distanza e la posizione dei principali punti di osservazione, la visibilità da percorsi particolarmente frequentati e la collocazione delle masse vegetali."*

Per quanto riguarda i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche, essi coincidono con i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, Podere San Marco, per cui si rimanda alla scheda successiva.

I.XVII	ARTICOLO 33 LUOGHI ED ELEMENTI IDENTITARI
Tavv. D3	Norme per i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano  <i>i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere San Marco</i>



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Direttive	

comma 12

I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:

- a) a mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edifi-

I Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, Podere di San Marco, localizzati sul territorio di Chivasso non sono sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico ex art. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004, ma sono riconosciuti esclusivamente ai sensi dell'articolo 33 comma 9 del PPR, ovvero quali *Aree rurali di specifico interesse paesaggistico* di cui all'articolo 32 comma 1, lett. c) del medesimo Piano pae-

cazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;

- b) salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;
- c) tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;
- d) incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.

Prescrizioni

comma 13

Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.

saggistico.

Il PRG vigente individua su una porzione di tali tenimenti l'area produttiva attrezzata di nuovo impianto (6.1a), ancora inattuata, ma per la quale erano già stati ceduti i terreni necessari alla realizzazione di Via Marie Curie.

La presente Variante Generale inserisce l'area all'interno di un più vasto ambito a PEC (*ambito di nuovo impianto produttivo NP2*), limitandone la superficie fondiaria alla porzione non afferenti ai tenimenti mauriziani. L'area in oggetto è stata resa inedificabile, con la specifica destinazione a standard come *Ambito destinato a ospitare interventi di forestazione urbana*, di cui all'articolo 78 delle NDA, a sostegno del corridoio ecologico a ridosso del Rio Orchetto che delimita l'ambito verso est.

I Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano localizzati sul territorio di Chivasso non sono sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico ex art. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004.

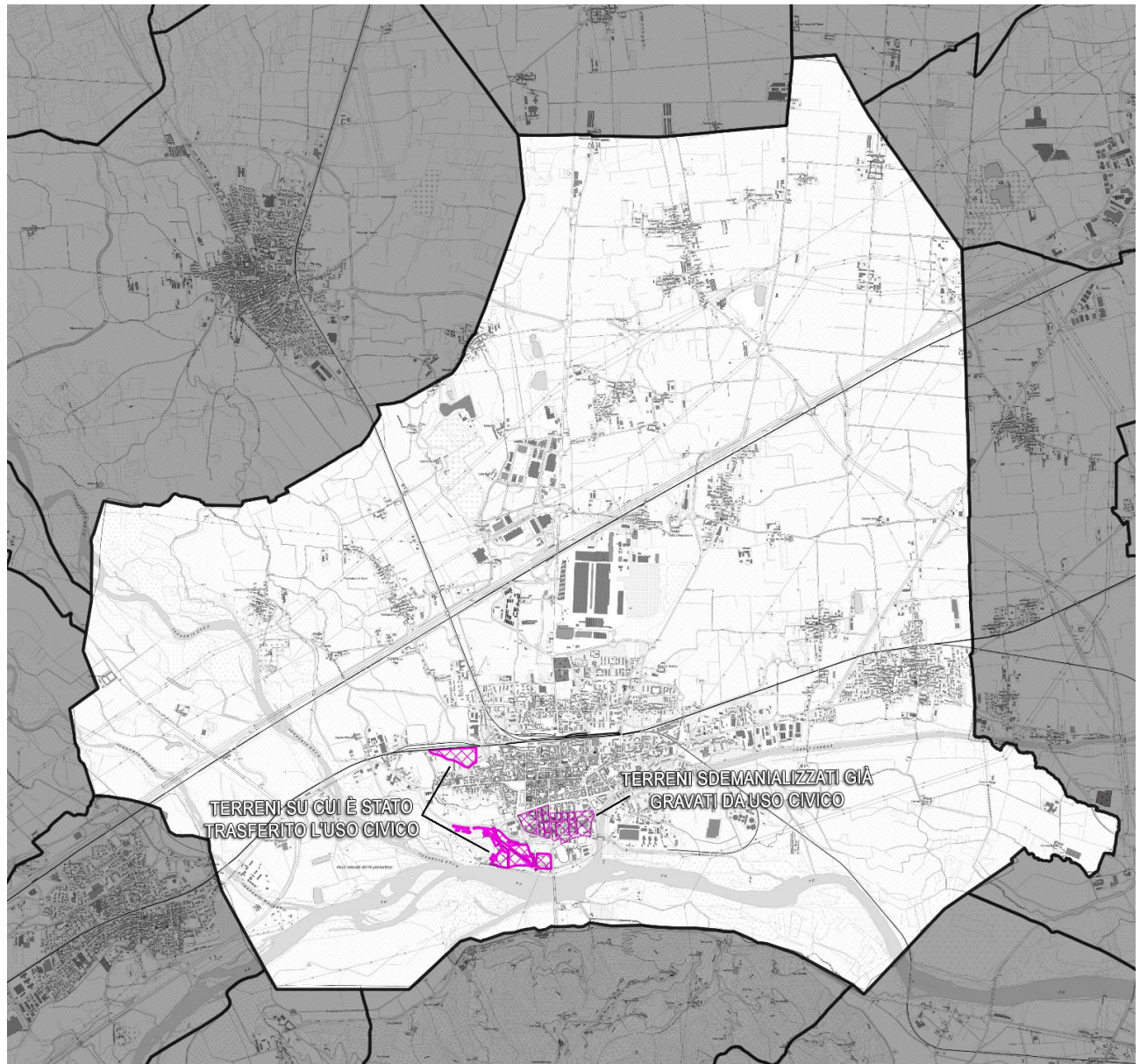
I.XVIII

ARTICOLO 33
LUOGHI ED ELEMENTI IDENTITARI

Tavv.
D2
e E3

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs. n. 42/2004

Lettera h): le zone gravate da usi civici



Testo normativo del PPR

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

Direttive

comma 17

Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.

L'articolo 29 delle NDA disciplina le aree gravate da usi civici ai sensi del DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett. h), definendoli come "ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, non necessariamente coincidente con la

comma 18

In sede di adeguamento al Ppr ai sensi dell'articolo 46, comma 2, i comuni d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice.

cittadinanza comunale. Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale."

A seguito dell'accertamento demaniale per la verifica e sistemazione dei beni di uso civico presenti sul territorio di Chivasso, condotto dal Geom. Silvio Campagno, è stato proposto il trasferimento dei diritti di uso civico dagli attuali immobili ubicati a Sud della città storica, in origine destinati al pascolo ma successivamente "occupati senza valido titolo" (superficie complessiva di 139.104 mq), a terreni di equivalente superficie (157.189 mq) e valore ambientale (in contesti fluviali), appartenenti al patrimonio disponibile comunale.

Con Determinazione Dirigenziale n.23/A1014C/2024 del 31/07/2024 la Regione Piemonte ha approvato il trasferimento proposto (cfr. **Scheda P2.4** dell'Elaborato **D1.1**).

Prescrizioni

comma 19

Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.

L'articolo 3 della Legge n. 168/2017 come modificato dalla Legge n. 108/2021 dispone che "8ter) [...] I trasferimenti dei diritti e le permuthe comportano la demanializzazione dei terreni [...] e a essi si applica l'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

8quater) I terreni dai quali sono trasferiti i diritti di uso civico ai sensi di quanto disposto dai commi 8-bis e 8-ter sono sdemanializzati e su di essi è mantenuto il vincolo paesaggistico".

Pertanto sia gli immobili di decollo sia quelli di atterraggio sono soggetti a vincolo paesaggistico, come specificato all'articolo 29 comma 4 delle NDA.

I.XIX

ARTICOLO 34
DISCIPLINA GENERALE DELLE COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE

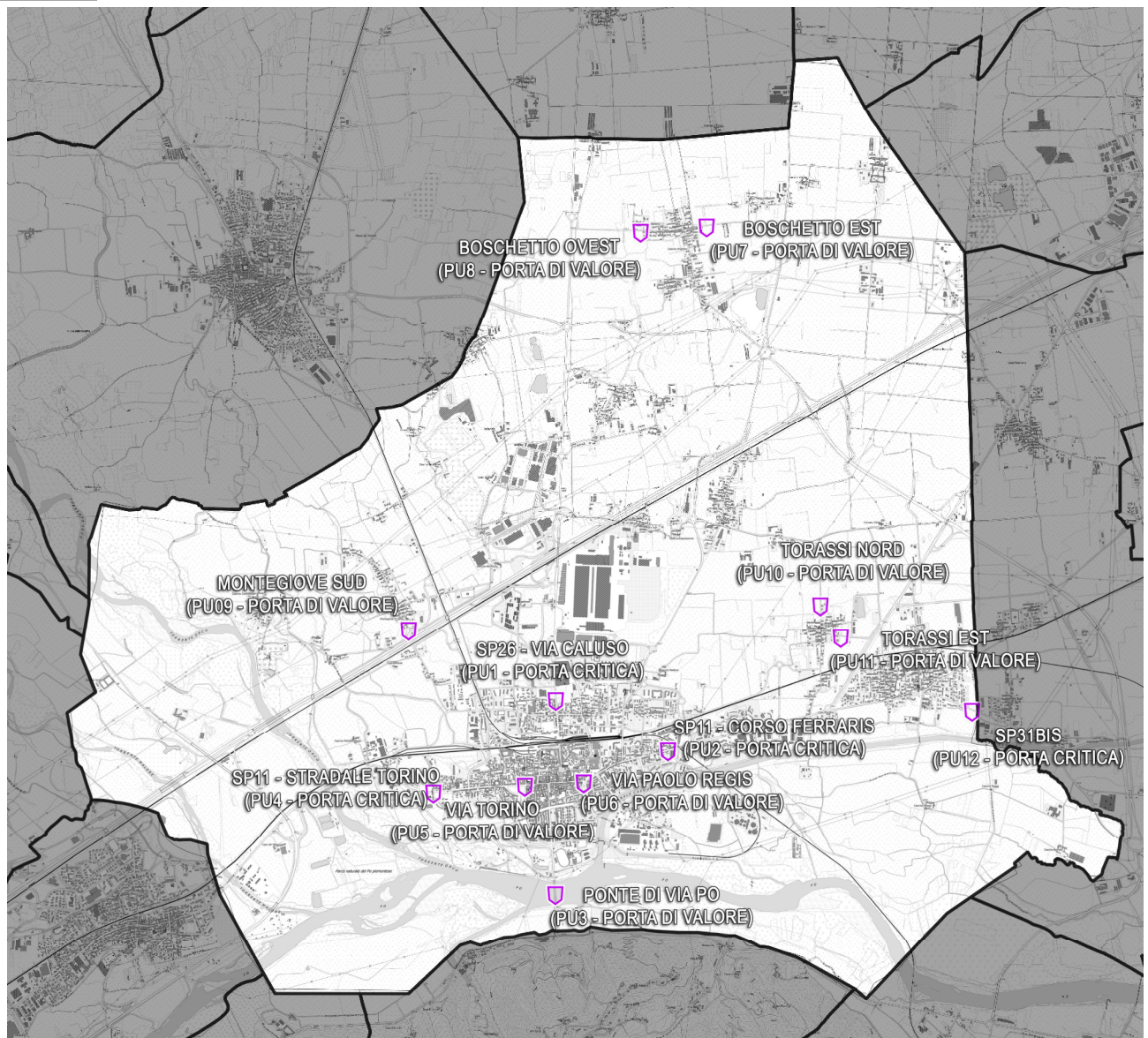
Componenti morfologico-insediative

Tavv.
D3



Porte urbane

- pu1: SP26-Via Caluso (porta critica)
- pu2: SP11-Corso Vercelli (porta critica)
- pu3: Ponte di Via Po (porta di valore)
- pu4: SP11-Ponte sull'Orchetto (porta critica)
- pu5: Via Torino- Piazza D'Armi (porta di valore)
- pu6: SP11-SS26 (porta di valore)
- pu7: Boschetto est (porta di valore)
- pu8: Boschetto ovest (porta di valore)
- pu9: Montegiove sud (porta di valore)
- pu10: Torassi nord (porta di valore)
- pu11: Torassi est (porta di valore)
- pu12: Castelrosso est (porta critica)



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi	
<i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: - garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; - favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; - garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; - contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; - contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; - garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.	La Variante Generale al PRGC ha tra i suoi obiettivi strategici e contenuti analitici e normativi, elementi di chiara conformità rispetto agli indirizzi espressi dal PPR; in particolare, tra quelli elencati al comma 2 dell'articolo 1 delle NDA, si evidenziano le seguenti specifiche finalità strategiche: - conservare, valorizzare e recuperare il patrimonio storico-architettonico e urbanistico della città storica antica e dei nuclei frazionali, anche assecondando le opportunità di rigenerazione urbana; - sostenere la continuità di popolamento e la qualità di vita nelle borgate, equilibrando la permanenza abitativa, sostenendo la coesione intergenerazionale e la dotazione di servizi; - riqualificare i tessuti edilizi marginali delle aree urbanizzate e degli insediamenti di frangia privi di identità; - promuovere la qualificazione paesaggistica delle aree agricole e delle aree verdi periurbane con contenimento della loro erosione da parte del costruito, conferendo maggiore leggibilità e qualità ai bordi urbani; - favorire nuove opportunità insediative residenziali e innalzare la qualità dell'abitare collettivo, anche in relazione al fabbisogno di ERP, secondo i migliori criteri di contenimento del consumo di suolo, di adattamento al cambiamento climatico e di riqualificazione ambientale e paesaggistica; - aumentare la connessione e la fruibilità del centro con le borgate, attraverso mobilità dolce; - considerare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle attività produttive come componente innovativa dell'attività produttiva stessa; - dare risalto alle aziende agricole quali componenti importanti del settore produttivo, garantendo adeguate possibilità operative e di sviluppo, assecondandone le necessità di conversione verso produzioni di qualità e di diversificazione, anche rivolte al mercato metropolitano; - potenziare il ruolo di Chivasso quale polo di servizi per il territorio del Chivassese e del basso Canavese, creando i presupposti normativi e infrastrutturali per lo sviluppo o la ricollocazione di funzioni esistenti e per l'insediamento di nuovi servizi di interesse sovralocale; - soddisfare il fabbisogno di infrastrutture e allo stesso tempo del loro migliore inserimento ecologico e paesaggistico; - integrare e efficientare la maglia della viabilità distributiva interna ai tessuti urbani; - considerare la valorizzazione del paesaggio quale obiettivo integrato nelle trasformazioni urbane e territoriali;

comma 5

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

- favorire e aumentare la fruibilità della natura e del paesaggio, aumentando e diversificando gli spazi e le possibilità fruibili delle aree a differente carattere di naturalità;
- valorizzare il paesaggio rurale e degli spazi aperti posti a corona della città.

Un'altra finalità del PRG è quella di assecondare le opportunità di rigenerazione urbana mediante la definizione di regole incentivanti e flessibili, delineando gli obiettivi di caratterizzazione scenica dell'ambiente costruito, di riconnessione della maglia urbana, di sostenibilità ambientale, di riqualificazione e completamento funzionale, promuovendo in particolare l'insediamento di attività e destinazioni innovative per ampliare l'offerta di servizi e opportunità economiche della città e del territorio.

In particolare, il nuovo strumento urbanistico individua 7 ambiti di rigenerazione (**RG**), su cui la Variante definisce specifici interventi di riqualificazione e riutilizzo di tali spazi, interclusi o strettamente marginali al tessuto edificato, caratterizzati da un elevato grado di defunzionalizzazione e sottoutilizzo, oltre che da deboli rapporti di connessione con l'immediato intorno territoriale e insediativo, e con la città nel suo complesso.

Per ciascuno di essi l'articolo **119** delle NDA definisce le più opportune prospettive di trasformazione, in base alle consistenze edilizie esistenti, alla qualità architettonica del patrimonio edilizio, alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, alle esigenze del contesto circostante o a quelle più generali della città.

Direttive

comma 6

I piani locali provvedono a:

- a) precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal Ppr in relazione alla scala di rappresentazione e alle analisi di dettaglio dei propri strumenti; la delimitazione è sottoposta alle previsioni dell'articolo 5, comma 4 delle presenti norme;
- b) rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

Le morfologie insediative sono state approfondite e articolate sulla base delle definizioni di cui al paragrafo 2.4 della Relazione illustrativa di PPR e con riferimento all'azonamento del vigente PRG. Per una più efficace regolamentazione alla scala comunale, si è infatti optato per far aderire il più possibile le singole componenti di PPR al disegno urbanistico del territorio, reso su base catastale, in modo da limitare i disallineamenti tra "componente paesaggistica" e "area normativa" di PRG. Questa perfetta corrispondenza tra i due livelli informativi garantisce che a "parti omogenee di territorio" sia assicurato il medesimo e univoco trattamento normativo (cfr. **Schede P4.4** dell'Elaborato **D1.1**).

comma 7

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:

La **tavola "C5 – Evoluzione dei tessuti edificati"** esplicita graficamente la lettura diacronica del sistema insediativo chivassese, a partire dal catasto del 1763 fino ai giorni nostri. Le cartografie storiche (Carta degli Stati sardi del 1816 cir-

- a) analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;
- b) ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:
- I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;
 - II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
 - III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.

comma 8

Al fine di promuovere la qualità paesaggistica dei sistemi insediativi costituiscono riferimento le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.

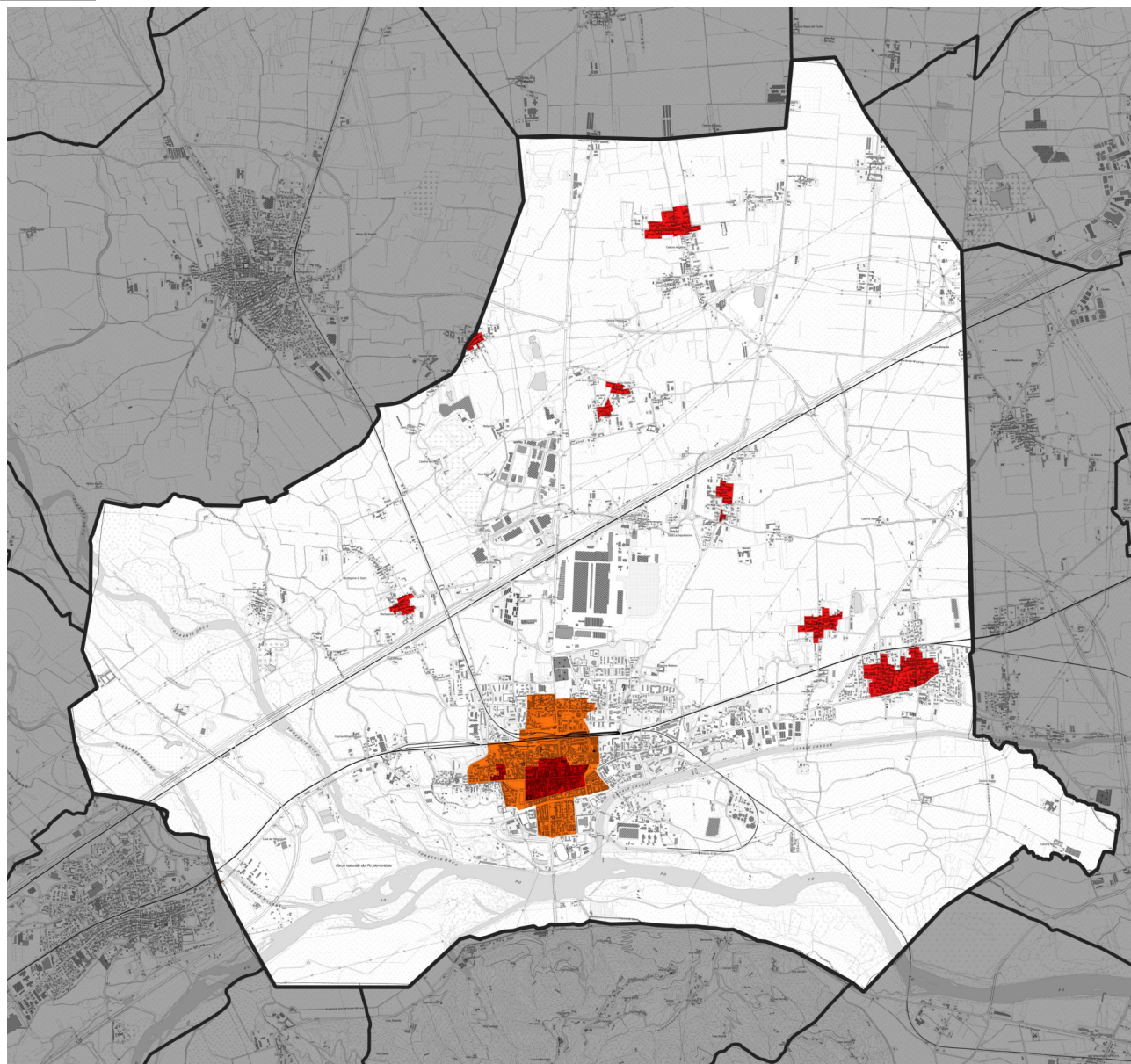
ca, Catasto Rabbini del 1863 e Catasto di Primo Impianto del 1890) sono state utilizzate anche per la definizione delle morfologie insediative urbane consolidate, sia del capoluogo sia dei centri minori (m.i.1 e m.i.2).

Contestualmente sono state riconosciute e localizzate con esattezza le porte urbane, quali elementi strutturanti e caratterizzanti i tessuti insediativi (cfr. **Scheda P4.4a** dell'**Elaborato D1.1**).

Per quanto riguarda le porte urbane, l'articolo **138**, relativo alle **Infrastrutture stradali IS**, detta specifici indirizzi attuativi per ciascuna di esse, con riguardo anche ad alcune delle aree di zonizzazione limitrofe.

Nelle Norme Specifiche di Area di cui alla **Parte Seconda** delle NDA vengono richiamati, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia"*.

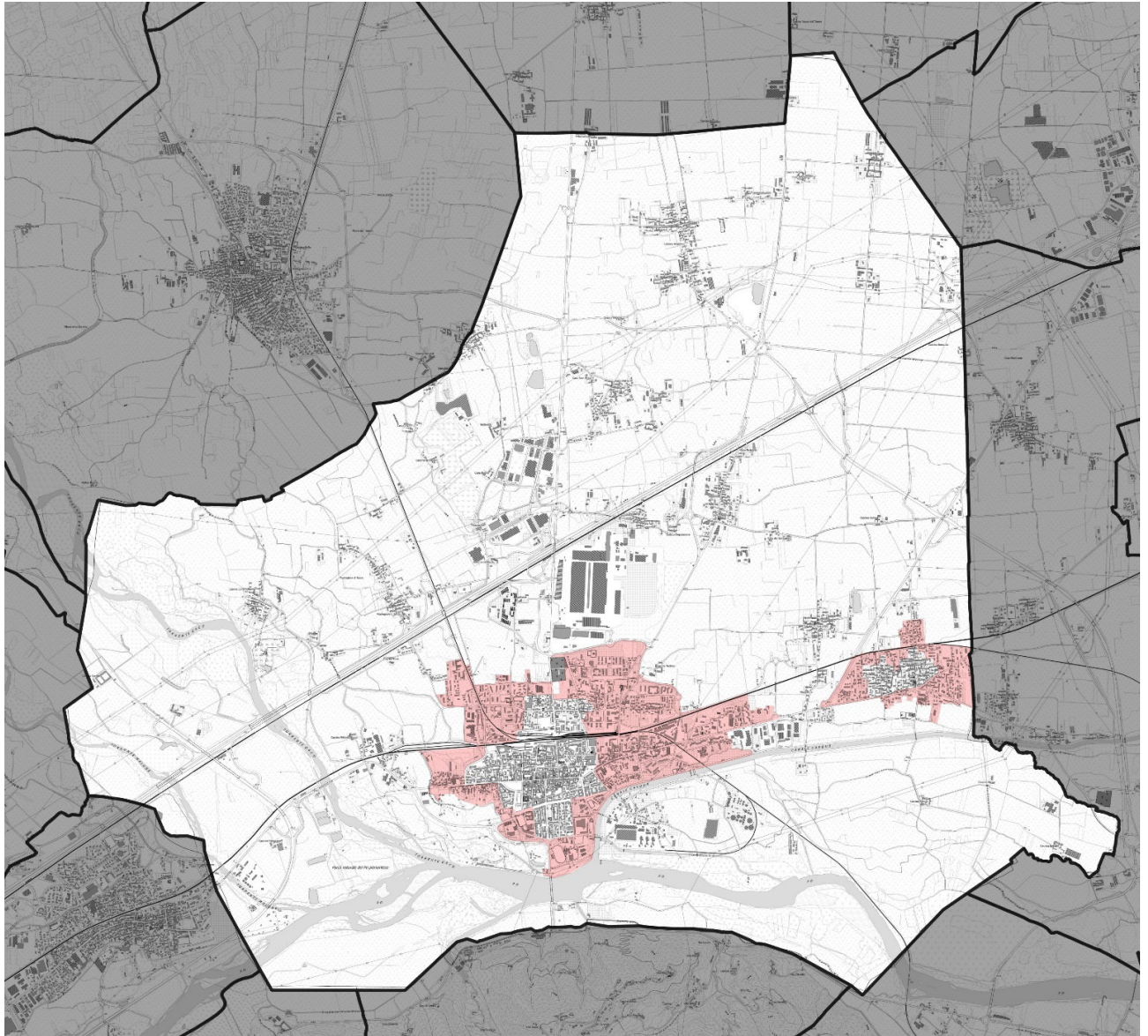
I.XX	ARTICOLO 35 AREE URBANE CONSOLIDATE (m.i.1, 3)
Tavv. D3	Componenti morfologico-insediative
	Urbane consolidate dei centri maggiori (m.i.1): – Centro storico di Chivasso con l'antico Borgo di San Pietro Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2):
	– Casterosso – Boschetto – Pogliani – Mosche – Betlemme – Montegiove di sotto – Torassi
	Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a) il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b) il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Il PRG individua all'interno dei tessuti urbani consolidati le aree per servizio pubblico esistenti, riconoscendo la destinazione specifica di ciascuna, e i filari alberati quali elementi di arredo urbano da preservare e talvolta da consolidare. È previsto inoltre il rafforzamento del sistema dei servizi pubblici del centro, sia individuando nuove aree a sostegno di quelle esistenti e sia implementando le funzioni specifiche di ambiti pubblici sottoutilizzati. Si evidenzia, infine, che l'area a parco urbano localizzata lungo la sponda del fiume Po è in stretta relazione con i tessuti compatti del capoluogo, da cui direttamente accessibile, ed è attraversata dal percorso denominato "Anello Verde Chivassese", dedicato alla mobilità dolce, raccorda alcune viabilità di rango secondario e strade interpoderali, in un tracciato viario di connessione tra il Capoluogo, i centri minori, i nuclei rurali e le aree naturalistiche perifericali. Nessun ambito di rigenerazione urbana (RG) di cui al precedente articolo 34 comma 5 delle NDA del PPR, ricade nella morfologia insediativa dei tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3).
Direttive <i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a) presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b) dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c) prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	Le cartografie storiche (Carta degli Stati sardi del 1816 circa, Catasto Rabbini del 1863 e Catasto di Primo Impianto del 1890) sono state utilizzate anche per la definizione delle morfologie insediative urbane consolidate, sia del capoluogo sia dei centri minori (m.i.1 e m.i.2). Per quanto riguarda il centro storico del capoluogo, a seguito dell'analisi delle cartografie, si è ritenuto di ricondurre il disegno della m.i.1 a una "forma" più facilmente attestabile alla situazione insediativa odierna, utilizzando la raffigurazione dell'"Abitato di Chivasso" di cui al Catasto Rabbini (1863), pressoché coincidente con quella del poco più tardo Catasto di primo impianto (1890), e aggiungendo i tessuti immediatamente adiacenti che presentano valori storici, documentari e paesaggistici riconducibili a epoche successive (fine 800- inizio 900). Tale ambito è riconoscibile nella conformazione dell'area urbanistica CS1 – Insediamento centrale storico (cfr. Scheda P4.4b dell'Elaborato D1.1). Anche l'antico Borgo di San Pietro è stato inserito in morfologia insediativa m.i.2, ed è coincidente con l'area urbanistica CS2. Per i centri storici minori (m.i.2), state confermate le individuazioni in corrispondenza delle frazioni di Castelrosso e Boschetto, precisandone la perimetrazione di antico implan-

to sulla base del censimento catastale del 1890. È poi stata attribuita la qualifica di “centro minore” a Pogliani, Mosche, Betlemme, Montegiove di sotto e Torassi, anch'essi mappati dal catasto ottocentesco e accomunati da un impianto di origine rurale lungo strada e da una minima dotazione di spazi/servizi pubblici (cfr. **Scheda P4.4c** dell'**Elaborato D1.1**). Essi coincidono con i Centri storici minori (**CM**). Nella ripermimetrazione della componente m.i.3 sono stati compresi quegli isolati del capoluogo esterni alla morfologia m.i.1, che, pur essendo composti anche da edifici rimaneggiati o di recente costruzione, hanno mantenuto l'impronta insediativa storica, secondo un impianto viario perlopiù ortogonale, una elevata densità edilizia ma al contempo una diffusa presenza di aree e servizi pubblici (cfr. **Scheda P4.4d** dell'**Elaborato D1.1**). Oltre che alcuni *Insedimenti di impianto progettuale unitario TU*, nella morfologia m.i.3 ricadono principalmente i tessuti consolidati di impianto moderno e contemporaneo (**TM**), per cui il Piano mira qualificazione diffusa con regole e prassi volte a migliorare la percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, la mixité funzionale e sociale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture. In questi tessuti è prevista una possibile densificazione (differenziata in base alla morfologia insediativa di appartenenza), previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.

I.XXI	ARTICOLO 36 TESSUTI DISCONTINUI SUBURBANI (m.i.4)
Tavv. D3	Componenti morfologico-insediative Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi	

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a) la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b) il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a

Tra le finalità strategiche definite all'articolo 1 delle NDA, il PRG si prefigge di:

- migliorare la mobilità urbana veicolare e ciclopedonale;
- sostenere la continuità di popolamento e la qualità di vita nelle borgate, equilibrando la permanenza abitativa, sostenendo la coesione intergenerazionale e la dotazione di servizi;

quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle “porte urbane” segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei “retri urbani” messi in luce dai nuovi tracciati viari;

- c) l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

- riqualificare i tessuti edilizi marginali delle aree urbanizzate e degli insediamenti di frangia privi di identità;
- promuovere la qualificazione paesaggistica delle aree agricole e delle aree verdi periurbane con contenimento della loro erosione da parte del costruito, conferendo maggiore leggibilità e qualità ai bordi urbani;
- favorire nuove opportunità insediative residenziali e innalzare la qualità dell'abitare collettivo, anche in relazione al fabbisogno di ERP, secondo i migliori criteri di contenimento del consumo di suolo, di adattamento al cambiamento climatico e di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Si evidenzia, inoltre, che 5 porte urbane individuate in sede di adeguamento al PPR (Via Caluso, Corso Ferraris, Via Po e Stradale Torino, oltre che quella di Castelrosso) sono localizzate in corrispondenza dei tessuti discontinui suburbani; le norme di attuazione contengono prescrizioni specifiche che definiscono i criteri e le modalità di intervento per una loro caratterizzazione visiva come “land marker”, con la contestuale implementazione delle infrastrutture di interscambio necessarie a favorire l'accesso ciclabile ai tessuti del centro storico.

Direttive

comma 4

I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:

- a) della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
- b) della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
- c) della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
- d) della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.

La trasposizione a scala locale dispone le aree m.i. 4 a corona di tutto il capoluogo e di Castelrosso, laddove sono presenti tessuti maggiormente discontinui e insediamenti abitativi sorti in attuazione di piani urbanistici esecutivi (PEEP, PEC), spesso intervallati da inserti specialistici, specialmente lungo la direttrice di Corso Galileo Ferraris.

La trama viaria che caratterizza questi tessuti insediativi è composta da strade ad andamento irregolare che fungono perlopiù da accesso agli insediamenti residenziali e che spesso sono a fondo cieco.

Tale morfologia coincide principalmente con:

- i *tessuti consolidati di impianto moderno e contemporaneo (TM)*, per cui il Piano mira qualificazione diffusa con regole e prassi volte a migliorare la percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, la mixité funzionale e sociale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture (cfr. artt. 110 delle NDA);
- gli *insediamenti di impianto progettuale unitario (TU)*, in cui il PRG è finalizzato alla tutela e valorizzazione degli impianti urbanistici, anche tramite eventuali mirati interventi finalizzati a rilanciare la funzionalità e la qualità ambientale degli insediamenti, con particolare riguardo alle aree comuni e pubbliche, in conformità allo spirito con cui tali quartieri furono concepiti e progettati (cfr. artt. 111);
- i tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati (TR), in cui il PRG persegue il miglioramento della percezione paesaggistica, della sostenibilità ambientale, delle prestazioni

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a) il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.
- b) la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c) il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d) la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e) la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f) eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

del patrimonio edilizio e dell'efficienza di servizi e infrastrutture (cfr. artt. 112).

Nei tessuti **TM** e **TR** è prevista una possibile densificazione (differenziata in base alla morfologia insediativa di appartenenza), previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.

All'interno di questi tessuti (e di quelli di cui alla morfologia m.i.6) il PRG concentra l'individuazione di *Lotti di completamento a destinazione residenziale LC*, ovvero porzioni di territorio interstiziali o strettamente aderenti ai tessuti urbani esistenti, già urbanizzate e agevolmente allacciabili alle reti dei sottoservizi esistenti, oppure funzionali a conseguire da parte del Comune la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali a cura dei soggetti attuatori privati.

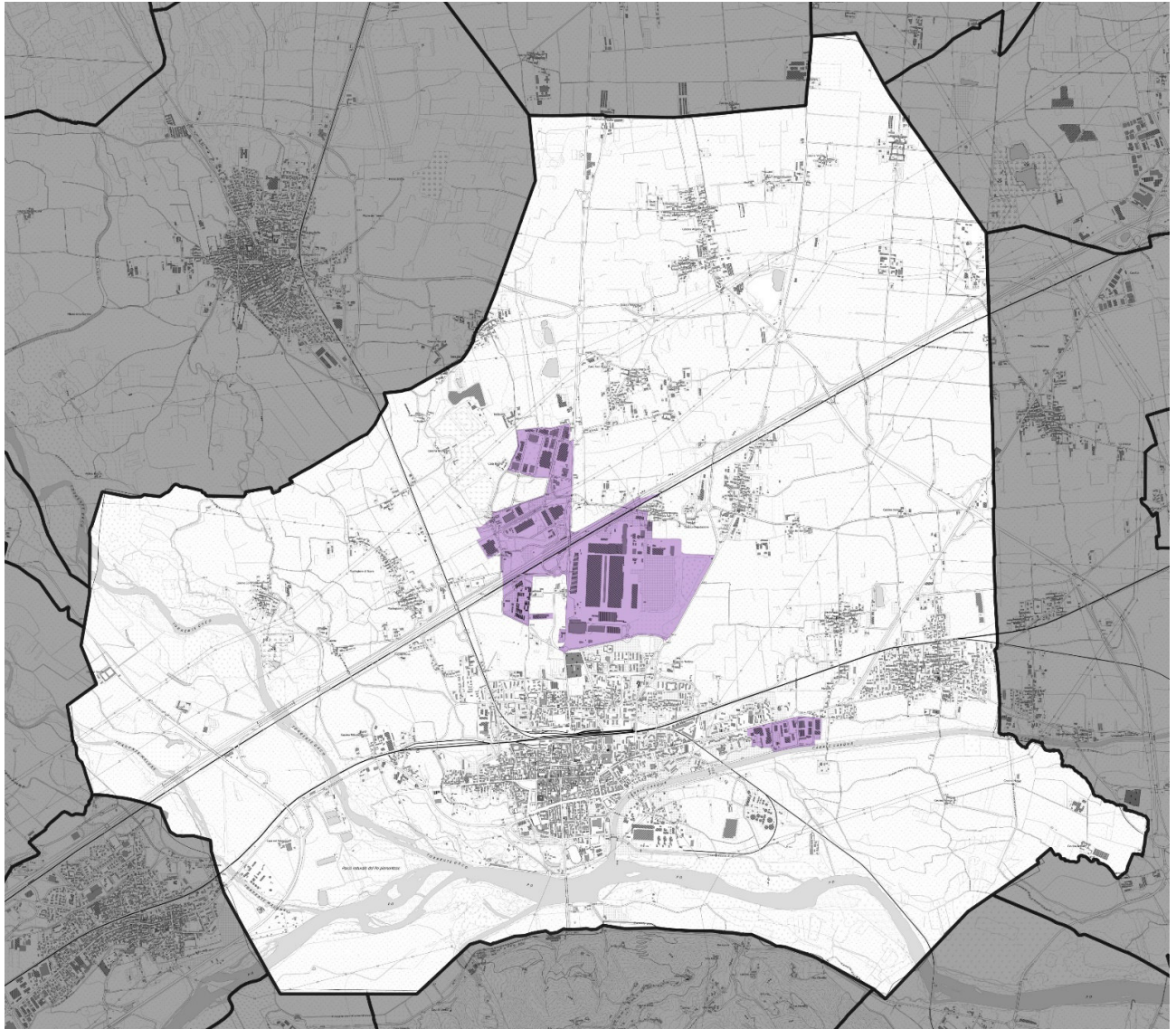
Anche alcuni *Ambiti di nuovo impianto residenziale (NR5, NR6, NR7 e NR8)*, localizzati lungo i margini dei tessuti insediativi del Capoluogo e di Castelrosso, ricadono nella presente morfologia: dalla loro attuazione, vincolata alla predisposizione di un SUE unitari, dipende il completamento di viabilità di quartiere e la sistemazione di ambiti di porta. L'obiettivo del PRG è quello di fornire un disegno urbano compiuto, completando la maglia urbana dei tessuti discontinui esterni ai centri, definendo margini urbani precisi e percepibili anche sotto il profilo paesaggistico.

Dall'attuazione dei lotti di completamento dipende pertanto la realizzazione degli ampliamenti delle viabilità esistenti, laddove se ne è riscontrata la necessità, mentre da quella degli ambiti di nuovo impianto, vincolati alla redazione di PCC o SUE, scaturisce l'attuazione delle nuove previsioni infrastrutturali. I tracciati stradali sono sempre affiancati dalla previsione di un filare alberato e da un marciapiede o da una pista ciclabile o da entrambi.

Infine, anche tre ambiti di rigenerazione urbana (**RG4**, **RG6a** e **RG6b**) ricadono nella morfologia insediativa dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). L'articolo 119 delle NDA definisce le più opportune prospettive di trasformazione, in base alle consistenze edilizie esistenti, alla qualità architettonica del patrimonio edilizio, alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, alle esigenze del contesto circostante o a quelle più generali della città.

Si evidenzia che, a seguito dell'approvazione della Variante Generale, tutti gli interventi edificatori saranno vincolati ai disposti dell'articolo 67 delle NDA, che stabilisce che in sede di istanza o certificazione abilitativa il progettista accerta la rilevanza della trasformazione; nel caso in cui l'intervento risulti visibile, il progetto deve essere corredato da una simulazione di impatto paesaggistico elaborata sulle fotografie delle visuali percepibili dai punti e/o dai percorsi panoramici di cui all'**Elaborato D1.3 e D1.4**.

I.XXII	ARTICOLO 37 INSEDIAMENTI SPECIALISTICI ORGANIZZATI (m.i.5)
Tavv. D3	Componenti morfologico-insediative Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
-------------------------	---

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

In fase di trasposizione alla scala comunale, la perimetrazione della morfologia m.i.5 è stata sostanzialmente confermata rispetto a quanto proposto dal PPR, in corrispondenza delle due grandi aree a destinazione produttiva e terziario-commerciale ubicate a Nord e a Est del capoluogo, adattandole alle effettive consistenze edilizie presenti, mentre l'ambito di Betlemme è stato riclassificato come m.i.7 per la porzione su cui insistono i capannoni artigianali, mentre la parte che sottende Cascina Ebreo è stata ricondotta alle

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:
 - I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
 - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;
- b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:
 - I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;
 - II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;
 - III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
 - IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

morfologie prettamente rurali.

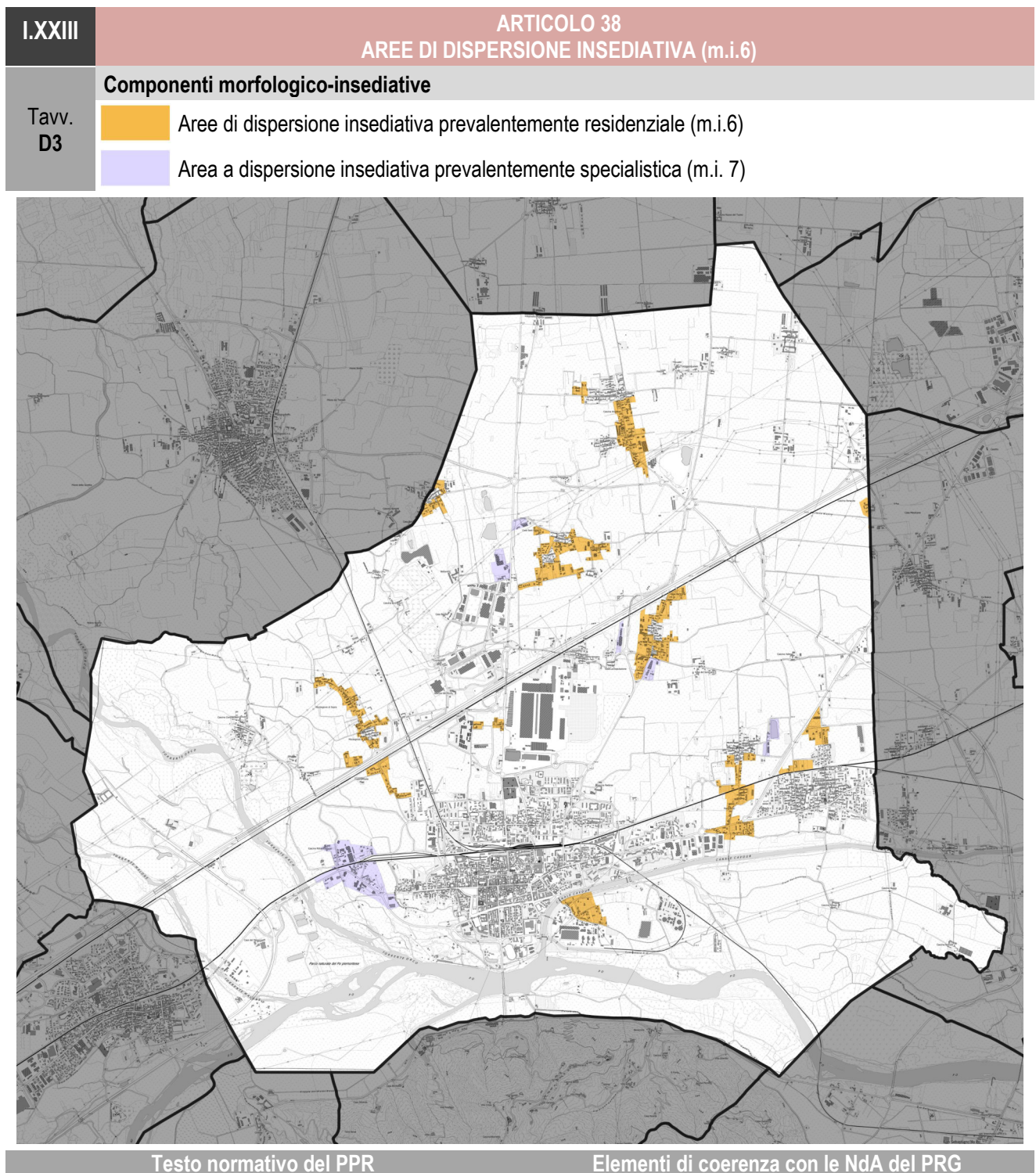
La presente morfologia interessa soprattutto *Insedimenti terziari e commerciali IT*, principalmente localizzati lungo Corso Galileo Ferraris, e *Insedimenti produttivi IP*, distribuiti a cavallo della SS26, a nord e a sud dell'autostrada.

Per queste aree il PRG conferma le attività già esistenti, con definizione delle possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili, e incentiva la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi prospicienti, con specifico riguardo alla qualità architettonica dei prospetti e degli spazi verdi e di servizio, e il miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale degli insediamenti, avendo cura di mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane (cfr. artt. 114 e 115 delle NDA).

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti specialistici previsti dalla Variante Generale si rimanda alle **Schede di approfondimento** di cui alla **Parte II** del presente documento.

Le norme per la sostenibilità ambientale relative agli *Insedimenti produttivi IP* e agli *Ambiti di nuovo impianto produttivo NP* (cfr. articoli 115 e 121 delle NDA), contengono specifici rimandi alla DGR n. 30-11858 del 28/07/09.

Nessuno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla Variante Generale ricade all'interno della presente morfologia m.i.5.



Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compro-

Come illustrato nella **Scheda P4.4g** dell'**Elaborato D1.1**, a scala locale è stata confermata la classificazione delle *Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale* (m.i.6) a corona delle m.i.2 di Boschetto, Mosche, Betlemme, Montegiove (sia verso Nord sia includendo l'estensione

messe, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

lungo Via Montegrappa a Sud dell'asse Autostrada-TAV), Pogliani e Torassi-Via Poasso; a Castelrosso sono stati così classificati gli ambiti che "dilatano" verso Nord e verso Ovest la m.i.4 a monte della ferrovia.

Con riferimento al capoluogo, è stata confermata come m.i.6 la piccola porzione evidenziata dal PPR al margine Sud-orientale, solo ridisegnata al fine di escludere gli edifici non residenziali (perlopiù afferenti alla centrale termoelettrica).

Tale morfologia coincide principalmente con:

- i tessuti di antico impianto esterni ai centri storici minori (**TS**), in cui il Piano promuove la conservazione, la valorizzazione e, ove necessario, l'adeguamento funzionale del patrimonio edilizio, salvaguardando i valori formali delle facciate di pregio architettonico (cfr. articolo **107**);
- gli insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo (**RA**), in cui il PRG persegue il sostegno della presenza abitativa, per il suo ruolo di presidio ambientale e di impulso alla riqualificazione e manutenzione del patrimonio edilizio; l'introduzione di funzioni turistico-ricettive, anche in sinergia con le attività agricole esistenti e di nuovo insediamento, il recupero, la ristrutturazione e il riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto plano-volumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva rurale, pur consentendo una ampia operatività edilizia ed un recupero funzionale del patrimonio esistente (cfr. articolo **109**);
- i tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati (**TR**), in cui il PRG persegue il miglioramento della percezione paesaggistica, della sostenibilità ambientale, delle prestazioni del patrimonio edilizio e dell'efficienza di servizi e infrastrutture. In queste aree è contemplata una possibile moderata densificazione, differenziata per morfologia insediativa di appartenenza, previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica (cfr. articolo **112**).

Nella **Scheda P4.4h** dell'**Elaborato D1.1** è invece stato illustrato il criterio di ripermimetrazione delle *Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica* (m.i.7): oltre a confermare, precisandola in base al reale stato dei luoghi, l'area riconosciuta dal PPR localizzata alle propaggini occidentali del tessuto insediativo del capoluogo, a cavallo della SP11-Via Torino, sono stati riclassificati nella presente morfologia l'ambito artigianale di Betlemme che il PPR aveva invece classificato come m.i. 5 e due areali ubicati rispettivamente lungo Via Bertolina, in località Borghetto, e in fregio a Via Trieste, a Est di Torassi.

Tale morfologia coincide principalmente con:

- *Insediamenti terziari e commerciali IT*, localizzati lungo la SS26, lungo la Stradale Torino e a Borghetto,

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a) eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b) possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c) gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d) siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

- l'*Insedimento produttivo IP23*, localizzato nell'ambito a ovest del capoluogo, a nord della ferrovia;
- tre *Insedimenti produttivi minori (IM1, IM5 e IM11)*, in corrispondenza di un'area lungo la SS26, dell'ambito a Betlemme e di quello a Torassi.

Per queste aree il PRG conferma le attività già esistenti, con definizione delle possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili, e incentiva la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi prospicienti, con specifico riguardo alla qualità architettonica dei prospetti e degli spazi verdi e di servizio, e il miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale degli insediamenti, avendo cura di mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane (cfr. artt. 114, 115 e 116 delle NDA).

All'interno della morfologia m.i.6 sono localizzati alcuni dei *Lotti di completamento a destinazione residenziale LC* individuati dal PRG (cfr. articolo 113 delle NDA), andando a interessare porzioni di territorio compromesse, interstiziali o strettamente aderenti ai tessuti urbani esistenti, già urbanizzate e agevolmente allacciabili alle reti dei sottoservizi esistenti, oppure funzionali a conseguire da parte del Comune la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali a cura dei soggetti attuatori privati. Talvolta i completamenti sono finalizzati alla definizione dei margini urbani di separazione tra aree libere e aree costruite, vincolati alla realizzazione di fasce vegetali di mediazione lungo i bordi che si confrontano direttamente con gli spazi liberi, boscati o agricoli.

Nella morfologia m.i.6 ricade anche l'ambito di rigenerazione urbana **RG1**, per il quale l'articolo 119 delle NDA definisce le più opportune prospettive di trasformazione, in base alle consistenze edilizie esistenti, alla qualità architettonica del patrimonio edilizio, alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, alle esigenze del contesto circostante o a quelle più generali della città.

Nella morfologia m.i.7 localizzata a ovest del capoluogo lungo la Strada Torino il PRG individua un *Ambito di nuovo impianto commerciale (NC5)*, in cui si persegue il conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività nei confronti di nuove iniziative economiche, la previsione di nuovi spazi di servizio e di elementi di infrastrutturazione utili a migliorare i rapporti funzionali con il sistema insediativo esistente e il raccordo con il tessuto urbano cittadino, oltre che l'introduzione di elementi di ricucitura paesaggistica, con scopi di mitigativi rispetto agli edificati residenziali, alle visuali prospettiche e al limitrofo territorio agricolo.

Si ricorda che, a seguito dell'approvazione della Variante Generale, tutti gli interventi edificatori saranno vincolati ai

disposti dell'articolo **67** delle NDA, che stabilisce che in sede di istanza o certificazione abilitativa il progettista accerta la rilevanza della trasformazione; nel caso in cui l'intervento risulti visibile, il progetto deve essere corredato da una simulazione di impatto paesaggistico elaborata sulle fotografie delle visuali percepibili dai punti e/o dai percorsi panoramici di cui all'**Elaborato D1.3 e D1.4**.

I.XXIV	ARTICOLO 39 "INSULE" SPECIALIZZATE E COMPLESSI INFRASTRUTTURALI (m.i.8, 9)
Tavv. D3	Componenti morfologico-insediative Insule specializzate (m.i.8) – <i>tipologia II: attività estrattive in sponda destra del Torrente Orco, a Sud di Pratoregio, e lungo la SP81 a Sud-Est di Boschetto;</i> – <i>tipologia IV: impianto cimiteriale di Chivasso, di Castelrosso e di Borghetto;</i> – <i>tipologia V: la discarica di rifiuti in località Fornace, il deposito carburanti dismesso in Via Mezzano, il deposito carburanti di Esso Italiana S.r.l. in prossimità del confine con Brandizzo.</i> Complessi infrastrutturali (m.i.9) – <i>tipologia II: ex scalo merci ferroviario;</i> – <i>tipologia IV: stazione di trasformazione elettrica posta a ridosso del confine con Rondissone e Verolengo, la centrale termoelettrica a gas naturale di Via Mezzano, campi fotovoltaici;</i>



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi <i>comma 3</i> Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità: a) limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; b) privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; c) razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; d) definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.	Per gli ambiti di cui al presente articolo, il PRG prevede la conferma delle attività esistenti e le eventuali possibilità edificatorie necessarie al proseguimento delle stesse. In particolare, per gli impianti estrattivi la nuova costruzione è ammessa limitatamente a quanto strettamente previsto nell'ambito dei procedimenti autorizzati relativi all'attività in atto, al cui termine dev'essere prevista la rinaturazione dei siti, finalizzata alla restituzione all'utilizzo agricolo o naturale dei suoli.
Direttive <i>comma 4</i> I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.	Per quanto riguarda le "Insule" specializzate (m.i. 8), a scala locale si confermano le due cave (tipologia II), il sito di discarica (tipologia V), il deposito carburanti attivo e quello dismesso (tipologia V), provvedendo a una rettifica del loro perimetro sulla base dell'effettivo stato dei luoghi; in particolare, l'areale della discarica è stato esteso per ricomprendere i pertinenti terreni "esauriti" più a Nord, interessati dalla recente installazione di pannelli fotovoltaici. Sono stati poi inseriti ex novo i cimiteri del capoluogo, posto a cerniera tra l'abitato e le attività produttive, e quelli di Castelrosso e Boschetto, vere e proprie isole separate dal contesto frazionale (tipologia IV). Nei complessi infrastrutturali (m.i. 9), oltre a mantenere l'indicazione della "Stazione Elettrica Tema Rondissone (31.201)", è stata aggiunta la centrale termoelettrica di Via Mezzano (entrambe di tipologia IV); sono stati inoltre individuati ex novo anche l'ex scalo merci ferroviario presente a Nord del "Parco del Mauriziano" (tipologia II) e quattro campi fotovoltaici (tipologia IV).
<i>comma 5</i> In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:	La Variante Generale al PRG non prevede ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate rispetto a quelle già esistenti o già autorizzate, e neanche lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale.

- a) localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b) scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

comma 6

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

comma 7

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

comma 8

I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

Prescrizioni

comma 9

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

Nelle norme per la qualità paesaggistica relative agli articoli **124** ("Aree agricole periurbane" **AP**) e **125** ("Aree agricole normali" **AN**) è stata inserita una prescrizione specifica riferita all'installazione e alla rimozione di campi fotovoltaici, in cui è esplicitato che *"ai sensi dell'articolo 39, comma 6, delle NDA del PPR, al termine della vita tecnica degli impianti, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo eliminando completamente ogni elemento di artificializzazione del suolo"*.

Le norme per la sostenibilità ambientale dell'articolo **118** delle NDA, dedicato agli *Impianti per la lavorazione*, contengono specifiche indicazioni per la rinaturazione dell'area **II1**, per cui *"alla cessazione dell'attività esistente, fermi restando gli obblighi di recupero ambientale stabiliti come cogenti dalle autorizzazioni estrattive, è prevista la realizzazione di un'oasi naturalistica perifluviale, con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali degli ambienti umidi; il progetto di tale riqualificazione dev'essere supportato da una convenzione con il Comune, concernente sia le opere previste per la sua attuazione e fruizione, sia i termini di accesso al pubblico per finalità didattiche e ricreative rivolte soprattutto ai ragazzi in età scolare"*.

Inoltre, la riqualificazione ambientale deve essere coordinata con il progetto esecutivo degli interventi di compensazione di alla **Sezione VIII** delle NDA.

Sul territorio chivassese non esistono aree a campeggio.

Nelle norme per la qualità paesaggistica relative agli articoli **124** ("Aree agricole periurbane" **AP**) e **125** ("Aree agricole normali" **AN**) è stata inserita una prescrizione specifica riferita all'installazione e alla rimozione di campi fotovoltaici, in cui è esplicitato che *"l'idoneità dei suoli agricoli all'installazione dei campi fotovoltaici è disciplinata dalle vigenti disposizioni statali (articolo 20 del DLGS 199/2021 e*

successiva decretazione) e regionali (Box 4 dell'Allegato I al PEAR 2022)".

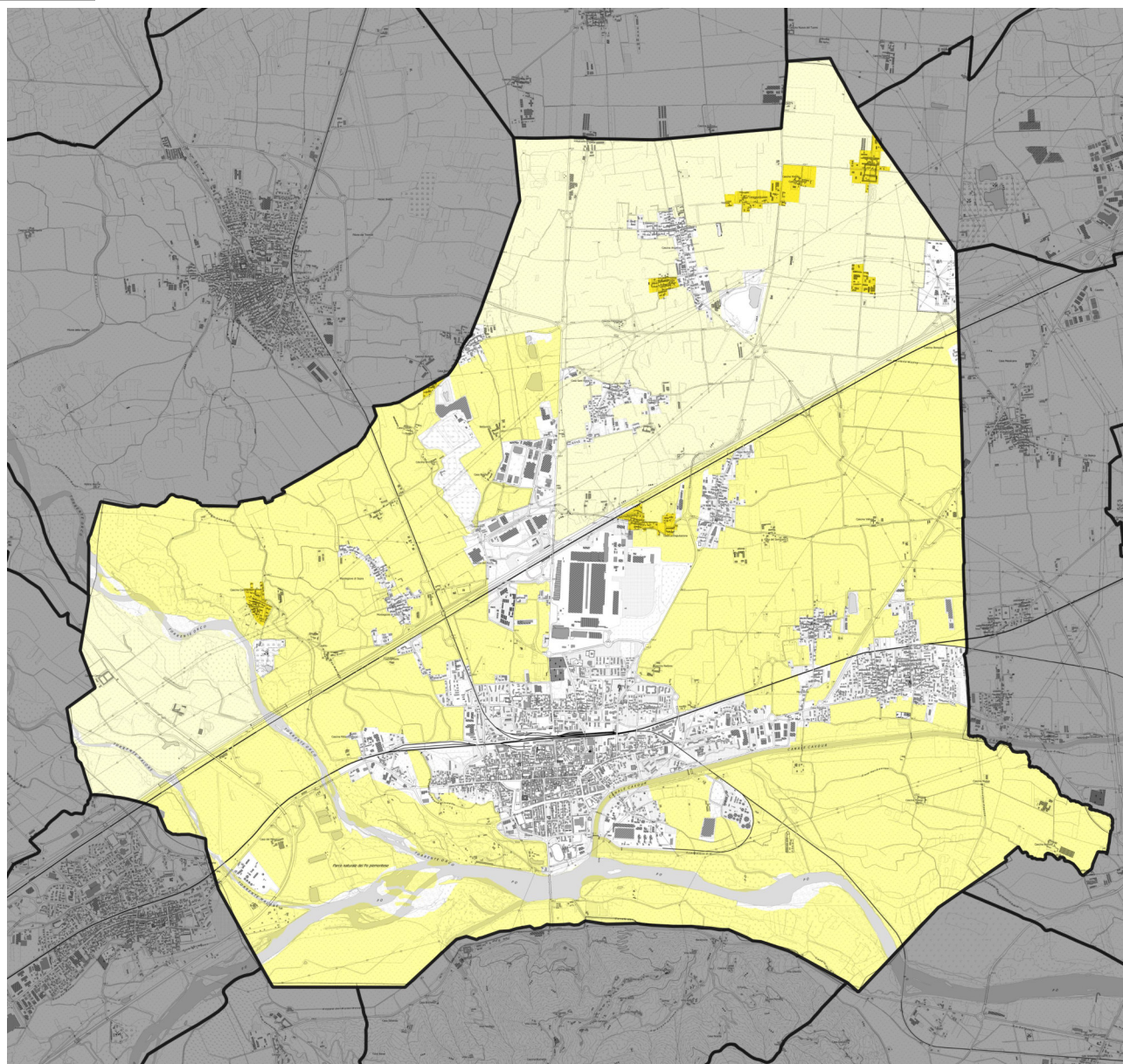
I.XXV

ARTICOLO 40
INSEDIAMENTI RURALI (m.i.10, 11)

Tavv.
D3

Componenti morfologico-insediative

- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
- Sistemi di nuclei rurali di pianura (m.i.11):
 - Cascina La Mandria;
 - Cascine Violina, Rapella e Campagna;
 - Cascina Speranza;
 - Cene;
 - Casa Bena a sud di Pogliani;
 - Pratoregio;
 - Borghetto e Casa la Deputazione.
- Aree rurali di pianura (m.i.14)



Testo normativo del PPR

Directive

Elementi di coerenza con le NdA del PRG

comma 4

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 2.

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b) collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g);
- d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f) definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g) consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione

Tutto il territorio non ricompreso nelle morfologie insediative precedentemente descritte, né appartenente ai *territori a prevalente copertura boscata* o alle *aree rurali ad elevata biopermeabilità*, è stato classificato come agricolo, sia libero (a prevalente destinazione coltiva, ma anche a valenza paesaggistica e ambientale) che edificato (nuclei e fabbricati sparsi di matrice e funzione rurale) (cfr. **Schede P4.4k, P4.4l e P4.4m dell'Elaborato D1.1**).

Il PRG articola la disciplina normativa del “sistema dei suoli liberi e dei territori extraurbani” (**Parte Seconda, Sezione III** delle NDA), prevedendo diverse modalità di utilizzo e tutela dei suoli, che vanno dal nuovo insediamento di aziende agricole al potenziamento di quelle esistenti (nelle **AP** e **AN**), dal recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso, con conservazione dei residui elementi identitari (disegno d'impianto, tipologie costruttive, rapporti con il paesaggio agricolo) e rimozione di quelli deturpanti (superfetazioni, ammaloramenti, manufatti discrepanti con il contesto) (nelle **AP, AN, EA** e **RA**), alla limitazione degli interventi edificatori al fine di mantenere intorno agli abitati ampie porzioni di territorio libero con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica (nelle **AP**).

Nei “territori e insediamenti extraurbani” (**Parte Seconda, Sezione III, Titolo II** delle NDA), vengono inoltre definite le condizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per scopi agricoli, anche al fine di favorire l'insediamento di attività legate alla fruizione turistica a basso impatto ambientale.

Tutti gli interventi edili e le trasformazioni del suolo sono comunque soggetti alla valutazione preventiva delle trasformazioni paesaggistiche di cui all'articolo **67** delle NDA, oltre alle puntuali disposizioni esplicitate negli articoli di PRG che normano le diverse aree agricole, con riguardo soprattutto alla composizione dei volumi, alla scelta e all'impiego dei materiali costruttivi visibili dall'esterno, alle tipologie strutturali, al disegno delle facciate, al rapporto con le preesistenze, all'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva come filtro visivo.

I territori agricoli chivassesi costituiscono altresì gli ambiti dove predisporre azioni di rafforzamento della connettività ecologica, ai sensi dell'articolo **80** delle NDA, nell'ambito delle compensazioni dovute per interventi edificatori o in attuazione di regolamenti/disposizioni settoriali; ad essi si sovrappongono infatti gli elementi progettuali della rete ecologica (ambiti boscati di progetto).

territoriale, paesaggistica e ambientale;

- h) consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Il territorio rurale è inoltre attraversato da alcune previsioni infrastrutturali esterne ai perimetri degli ambiti di nuovo impianto, ritenute strategiche per facilitare i collegamenti all'interno del territorio comunale, alleggerendo il traffico che attraversa il nucleo dell'insediamento centrale; in particolare si tratta dei seguenti tracciati viari:

- la bretella che collega la rotonda sulla SS26 (Strada Statale della valle d'Aosta), a nord dell'impianto cimiteriale, con quella di Via Monte Grappa, ricalcando alcuni tracciati esistenti, da ampliare e migliorare con la realizzazione di filari alberati, e raccordandosi con il progetto di RFI relativo al sovrappasso sulla ferrovia Chivasso-Aosta;
- la strada che dalla rotonda in corrispondenza del Cavalcavia della Prealpina, costeggiando la SP11 (Padana Superiore), arriva all'imbocco della SP89 (di Torrazza Piemonte), dove, in sostituzione dell'esistente incrocio a raso, è prevista una nuova rotonda;
- l'ampliamento della SP81 dall'incrocio con Via Peppino Impastato fino a quello con Via Mazzè, all'ingresso di Betlemme, dove, al fine di mettere in sicurezza l'intersezione stradale, è prevista una nuova rotonda.

Le prime due previsioni infrastrutturali ricalcano i tracciati di viabilità già inserite nel PRG vigente, ma non ancora attuate, perfezionandone il percorso e gli incroci con la viabilità esistente.

Come già evidenziato in tema di "aree di interesse agronomico", dalla sovrapposizione tra la componente di PPR e la zonizzazione di PRG emergono alcune interferenze riferite a insediamenti produttivi di riordini (**IP1, IP7, IP8, IP13a** parte, **IP13b** e **IP22** parte), a lotti completamento (**LC1, LC2, LC5, LC9, LC12, LC13** parte, **LC14, LC26, LC29** e **LC31**) e ad ambiti di nuovo impianto a destinazione non rurale (**NR1, NR3, NR4, NC1, NC2, NC3, NC4, NC6** parte, **NP1** e **NP2** parte), oltre che l'area a servizi frontistante il cimitero del capoluogo (**GS1**). Per l'approfondimento di tali previsioni, comunque previste ai margini di tessuti già edificati e alla cui attuazione è attribuito un ruolo di revisione organica e di qualificazione degli insediamenti esistenti e sono legate opere mitigative e compensative, si rimanda alle **Schede di approfondimento** di cui alla **Parte II** del presente documento.

I.XXVI

ARTICOLO 41
AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE

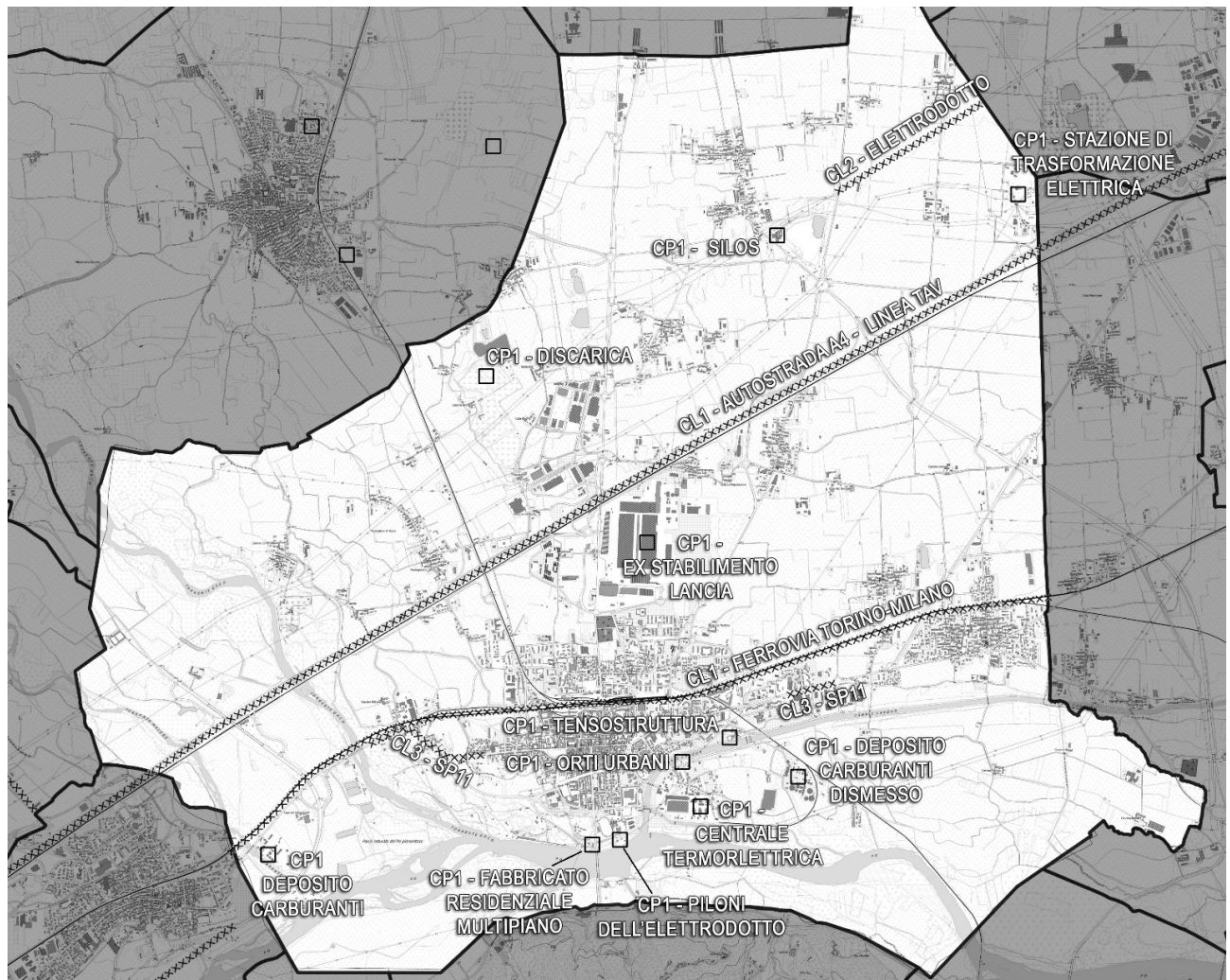
Tavv.
D1.2
e D3

Elementi di criticità puntuali:

- la discarica di rifiuti in località Fornace (CP1);
- l'ex Stabilimento Lancia (CP1);
- i silos del consorzio agrario a sud di Borghetto (CP1);
- il deposito carburanti dismesso in Via Mezzano (CP1);
- il deposito carburanti di Esso Italiana S.r.l. in prossimità del confine con Brandizzo (CP1);
- stazione di trasformazione elettrica posta a ridosso del confine con Rondissone e Verolengo (CP1);
- le torri della centrale termoelettrica a gas naturale di Via Mezzano (CP1);
- i piloni dell'elettrodotto all'interno del Parco Fluviale del Bricel (CP1);
- il fabbricato residenziale multipiano all'imbocco del ponte sul Po (CP1);
- la tensostruttura a copertura dei campi da tennis lungo il Canale Cavour (CP1);
- gli orti urbani lungo il Canale Cavour (CP1).

Elementi di criticità lineari:

- Autostrada A4, linea TAV (CL1);
- Ferrovia Torino-Milano TAV (CL1);
- elettrodotto vicino alla Cascina La Mandria (CL2);
- ingresso al capoluogo da ovest lungo la SP82-Via Montanaro (CL3);
- ingresso al capoluogo da est lungo la SP11-Corso Galileo Ferraris (CL3).



Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Direttive	
comma 4	
I piani territoriali provinciali e i piani locali possono precisare e aggiornare le indicazioni del Ppr relative agli elementi di cui al comma 2, evidenziando i casi, anche potenziali, di interferenza visiva con i beni e le componenti di cui alle presenti norme.	
comma 5	
Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da demolire, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.	Gli elementi di criticità segnalati dal PPR sono stati indagati nel dettaglio e quindi stralciati, modificati, implementati e categorizzati, con particolare attenzione a quelli che interferiscono con le visuali privilegiate di cui all'articolo 30 delle Norme del PPR (belvedere e percorsi panoramici), che insistono su luoghi di pregio storico-culturale (centro storico e La Mandria) e che costituiscono ostacolo per lo sviluppo della rete ecologica locale (cfr. Scheda P4.5 dell'Elaborato D1.1 e la Tavola D1.2).
comma 6	
I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	I principali interventi che il PRG individua per la risoluzione delle criticità evidenziate sono: - la qualificazione degli assi di Via Montanaro-SP82 e Corso Galileo Ferraris-SP11, coincidenti con tratti di viabilità storica su cui vengono individuate porte urbane (nominate rispettivamente pu2 e pu4) e pertanto destinatari di azioni di incremento della compatibilità ambientale e di caratterizzazione delle residue connotazioni storiche e funzionali (articolo 138); - l'individuazione di un'area di rigenerazione urbana in corrispondenza dell'area dell'ex deposito di carburanti in Via Mezzano (RG7), al fine di incentivarne la riqualificazione e il parziale riuso per destinazione non nocive e compatibili con il contesto di riferimento (articolo 119); - la mitigazione visiva degli orti urbani lungo il Canale Cavour, interessati dalla fascia di sensibilità visiva dell'Anello verde Chivassese (articoli 72 e 73). Inoltre, l'articolo 68 prevede che "L'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere e conseguire la qualità paesaggistica dei contesti urbani e degli insediamenti sparsi nel territorio libero, può predisporre specifici "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" [...]. I PQP, prendendo in esame le visuali maggiormente fruibili dalla viabilità e più significative per il rapporto tra costruito e ambiente urbano, rurale o naturale, definiscono le azioni necessarie per valorizzare gli elementi pregevoli di tali scenari e per <u>mitigarne le criticità</u>. I contenuti progettuali dei PQP possono quindi: [...]; <u>prefigurare opere di mascheramento degli impatti visivi</u> attraverso il mirato utilizzo di schermature vegetali; [...]."

I.XXVII

ARTICOLO 42
RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza con le NdA del PRG
Indirizzi	
<i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.	Il PRG contiene un intero corpus normativo dedicato alla "Connettività ecologica del territorio" (Parte Prima, Sezione VII delle NDA), che si accompagna all'individuazione cartografica dei suoi elementi compositivi a scala locale (tavole analitiche C3 e progettuali E4). Con riferimento alla rete storico-culturale, provvede alla valorizzazione del patrimonio storico non solo del capoluogo (articoli 105, 107, 108), ma anche dei centri minori e delle cascine sparse in territorio rurale (articoli 106, 109 e 126). Per quanto riguarda la rete di fruizione del territorio comunale, viene favorita la mobilità ciclo-pedonale in ambito urbano, ma soprattutto viene individuato l'Anello Verde Chivassese, ovvero un percorso continuo, adatto alla mobilità dolce, che raccorda alcune viabilità di rango secondario e strade interpoderali, in un tracciato viario di connessione tra il Capoluogo, i centri minori, i nuclei rurali e le aree naturalistiche perfluviali (articoli 72 e 73 delle NDA).
<i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.	Tra le finalità strategiche dell'Anello Verde Chivassese figurano: -il rafforzamento dei collegamenti degli insediamenti frazionali tra loro e con il capoluogo; -l'ampliamento delle possibilità di accesso e di frequentazione del Parco del Sabiuné; -la promozione della fruizione paesaggistica del territorio rurale; -la costruzione di un circuito ciclopeditone in grado di estendere e diramare sul territorio chivassese i percorsi escursionistici sovracomunali che lo attraversano, al fine di aumentarne l'attrattività turistica; -l'incentivazione alla riqualificazione degli insediamenti diffusi nel territorio rurale, per migliorarne la compatibilità paesaggistica e sviluppare attività ricettive, didattiche, ricreative, di servizio al turismo, di vendita dei prodotti aziendali e altre iniziative coerenti con il ruolo multifunzionale dell'agricoltura.
<i>comma 10</i> In relazione agli elementi della rete ecologica di cui al comma 3, individuati nella Tavola P5: a) i nodi rappresentano ambiti di salvaguardia ecologica in cui la Regione può promuovere l'istituzione di nuove aree protette, se non presenti, o comunque di salva-	Le Tavole C3 di PRG, in approfondimento delle indicazioni cartografiche e normative degli strumenti sovraordinati di governo del territorio, individuano i seguenti elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale (REL): a) il SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-

guardia intorno a quelle già istituite, laddove sia necessario;

- b) le aree di riqualificazione ambientale costituiscono gli ambiti in cui sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati; gli interventi di riqualificazione, compensazione e progettazione paesaggistica e ambientale sono finalizzati a mantenere i varchi tra nuclei urbani, alla realizzazione di cinture verdi, greenway e cunei verdi, nonché a valorizzare le attività agricole anche in chiave turistica e didattica;
- c) le connessioni lineari (ad es. siepi e filari) esistenti, anche minime, rappresentano gli elementi da conservare e incrementare, in particolare a tutela delle bealere, dei canali e lungo i percorsi individuati nella Tavola P5;
- d) i contesti fluviali rappresentano gli ambiti all'interno dei quali promuovere l'ampliamento delle aree golenali e la riqualificazione dei tratti spondali (nel rispetto di quanto previsto dal PAI e dalle Direttive e programmi a esso collegati, per quanto non attiene la tutela del paesaggio), mantenere la vegetazione arborea sponale esistente e impiantarne di nuova con specie autoctone ove necessario, ripristinare il bosco ripariale e promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle casse di espansione esistenti.

Malone", che interessa il margine sud-occidentale del territorio comunale, nei pressi del confine con il Comune di Brandizzo (entro il cui territorio amministrativo ricade una minima porzione dell'area protetta);

- b) gli ambiti territoriali identificati come parte della "Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese", coincidenti con due localizzate lungo il margine meridionale del territorio comunale;
- c) il reticolo idrografico principale (costituito dai corsi del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone) e i contermini territoriali di pertinenza fluviale, individuati come "corridoio ecologico" e coincidenti con le fasce di esondazione A, B e C del PAI, ai sensi dell'articolo 47 del PTC2;
- d) il reticolo idrografico secondario (coincidente con la rete delle "direttrici di riammagliamento ecologico" individuate dalla cartografia di Piano);
- e) il sistema di rogge a scopo irriguo che caratterizza il territorio comunale;
- f) le aree boscate (così come definite all'articolo 27 delle presenti NDA); la cartografia distingue inoltre l'area boscata localizzata nei pressi della frazione di Pogliani come "bosco umido";
- g) le "alberate campestri": formazioni vegetali di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzate dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo;
- h) le "fasce alberate tampone": formazioni vegetali di tipo lineare di più rilevante densità e profondità, caratterizzate da una maggiore complessità vegetale rispetto alle alberate campestri di cui al punto precedente;
- i) le "emergenze arboree di pregio", coincidenti con alcuni singoli esemplari vegetali (a volte ricadenti in ambito urbanizzato) di particolare rilievo paesaggistico, tutelati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977.

In accordo con gli indirizzi di PPR a fianco elencati:

- per i nodi (il SIC), l'articolo 74 delle NDA del PRG rimanda alle disposizioni di rango sovraordinato, ovvero:
 - DM 17/10/2007 "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)";
 - LR n.47 del 3/4/1995 "Norme per la tutela dei biotopi";
 - LR n.19 del 29/6/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità";
 - DGR n.54-7409 del 7/4/2014 "Misure di Conservazione per la Rete Natura 2000 del Piemonte" (e le successive modifiche di cui alle DGR n.22-368 del 29/9/2014, DGR n.17-2814 del 18/1/2016 e DGR n.24-2976 del 29/2/2016);
 - Misure di Conservazione Sito Specifiche (DGR n.24-4043 del 10/10/2016);
- per i contesti periurbani e le aree urbanizzate sono oggetto di interventi volti alla riqualificazione ambientale, con la

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Direttive

comma 12

I piani territoriali provinciali riconoscono e approfondiscono gli elementi della Rete descritti nei commi 3, 4 e 5, precisando la disciplina operativa necessaria alla loro salvaguardia e all'attuazione delle indicazioni progettuali del Ppr, con particolare riferimento ai corridoi e ai sistemi (ambientali, storici e infrastrutturali) di livello sovra locale.

comma 13

I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.

comma 14

realizzazione di aree verdi di margine, fasce vegetali di mediazione "tra città e campagna" e operazioni di eradicazione delle specie infestanti e di tutela del reticolo minore (articolo 76, c. 2);

- le connessioni lineari esistenti vengono tutelate e implementate attraverso interventi di riammagliamento e di formazione di nuovi ambiti boscati, nuove aree umide e nuove connessioni ecologiche (articolo 76, c. 3);

anche nei contesti fluviali (confluenza, reticolo secondario e relative pertinenze) vengono previste azioni di mantenimento e potenziamento della vegetazione igrofila e planiziale e dei sistemi vegetali caratterizzanti il territorio rurale, nonché di riduzione delle criticità paesaggistiche e ambientali.

Il PRG disciplina la realizzazione delle nuove viabilità (sia veicolari che ciclopedonali) con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto, soprattutto in caso di attraversamento/confrontanza con il territorio agricolo (articolo 138). Analogamente, prevede l'ampliamento e la qualificazione del sistema dei parchi urbani, accumulati dal rapporto con le acque e potenzialmente collegabili tra loro tramite percorsi ciclopedonali (articolo 135).

Con riferimento alle infrastrutture esistenti, opera per la tutela e valorizzazione dei tratti riconosciuti come "panoramici" alle Tavole D1.2, anche mediante specifica segnaletica e la predisposizione di opportune aree di sosta, e attraverso la puntuale esplicitazione dei percorsi (e punti) da cui dev'essere effettuata la valutazione d'impatto paesaggistico per quanto riguarda i lotti di completamento LC, gli ambiti di trasformazione RG e quelli di nuovo impianto NR, NP e NC, proprio al fine di tutelare gli aspetti panoramici rilevati.

L'individuazione degli elementi della rete di connessione paesaggistica discende dalla ricognizione di banche dati, studi analitici e progettualità di rango sovraordinato, poi sviluppati alla scala comunale.

Ne sono esempi la rete ecologica, che approfondisce le "Linee guida del sistema del verde" allegate al PTC2 e le tematizzazioni di ARPA Piemonte, e la viabilità ciclabile, che si "appoggia" alle dorsali provinciali.

Anche le modalità attuative e gestionali derivano dalle indicazioni di livello sovralocale, con particolare riferimento alla tutela delle componenti della REL e alla sua implementazione sul territorio.

La Rete costituisce riferimento per:

- a) le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;
- b) le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative a trasformazioni d'uso o realizzazioni di infrastrutture.

La rete paesaggistica, in particolare nella sua componente ecologica, rappresenta il principale bacino di ricaduta delle azioni di mitigazione e compensazione legate ai nuovi interventi edificatori sul territorio chivassese, definite nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica del PRG, anche attingendo a normative e piani settoriali in materia di agricoltura, foreste e verde in genere, e dettagliate alla **Sezione VIII** delle NDA per quanto riguarda le modalità di attuazione.

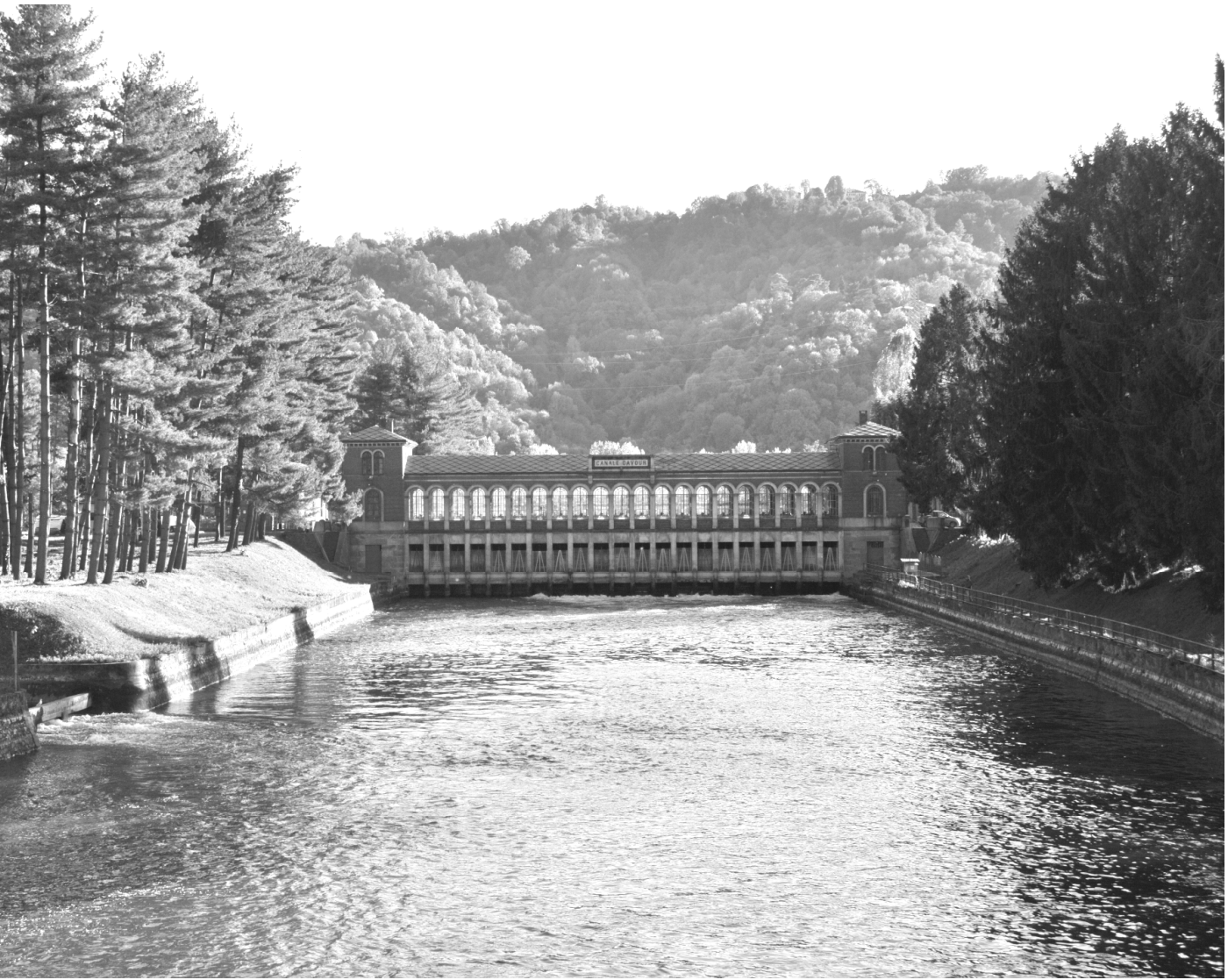
● PARTE II

SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

A valle del raffronto analitico appena concluso, si rendono necessari puntuali approfondimenti rispetto ad alcuni ambiti di trasformazione per i quali sono emersi alcuni elementi di apparente incoerenza tra contenuti di PRG e componenti di PPR con relativa normativa.

Seguono pertanto alcune schede, volte a inquadrare lo stato di fatto delle aree coinvolte, le previsioni che le interessano, contestualizzate all'interno del disegno complessivo di Variante, le "criticità" rispetto alle Norme di PPR e le espresse motivazioni conclusive per cui si ritiene comunque verificata la coerenza con il dettato normativo sovraordinato. Nelle immagini riportate in ciascuna scheda vengono evidenziati:

- con linea continua rossa scuro, il perimetro di ambito unitario d'intervento;
- con tratteggio giallo, la superficie fondiaria (quindi interessata dall'edificazione);
- con tratteggio rosso, le previsioni viabilistiche.

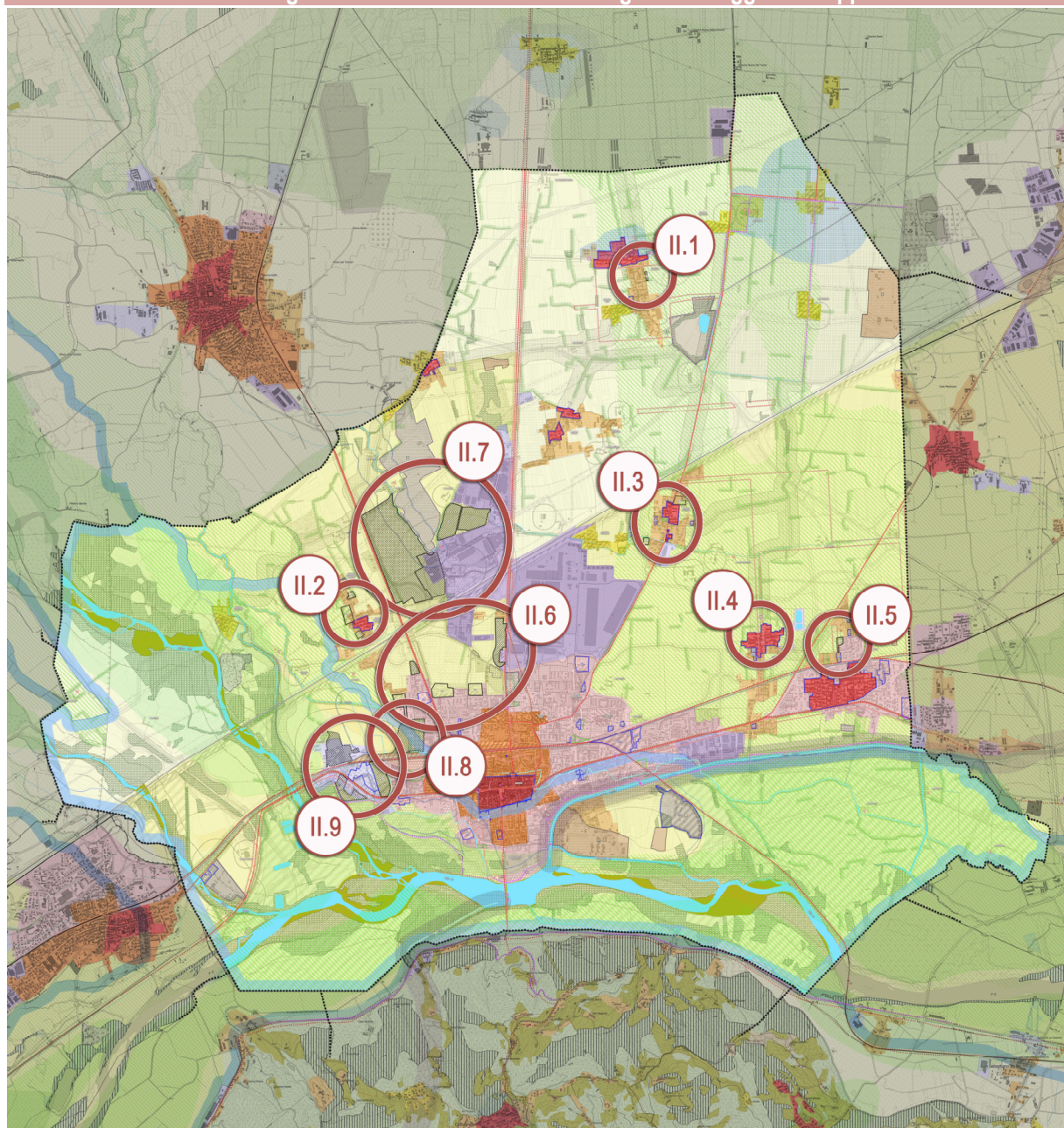


II.

AMBITI DI COMPLETAMENTO O DI TRASFORMAZIONE

II.1	AREA LC1 e LC2 - Lotto di completamento a destinazione residenziale in frazione Boschetto
II.2	AREE LC12 e LC13 - Lotto di completamento a destinazione residenziale in frazione Montegiove AREA RG1 - Ambito di rigenerazione urbana in frazione Montegiove
II.3	AREA LC5 e LC9 - Lotto di completamento a destinazione residenziale in frazione Betlemme
II.4	AREA LC26 - Lotto di completamento a destinazione residenziale in frazione Torassi
II.5	AREA LC29 e LC31 - Lotti di completamento a destinazione residenziale in frazione Castelrosso AREA LC14 - Lotto di completamento a destinazione residenziale lungo Via Monte Grappa AREE NR1, NR3 e NR4 - Ambiti di nuovo impianto residenziale a nord del Capoluogo
II.6	AREE NC1, NC2, NC3 e NC4 - Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale a nord del Capoluogo AREA GS1 - Area per servizi generali scolastici, sociali o sanitari a nord del Capoluogo
II.7	AREE IP1, IP7, IP8 e IP13a/b - Insediamenti produttivi di riordino a nord dell'autostrada AREA NP1 - Ambito di nuovo impianto produttivo a nord dell'autostrada
II.8	AREA NP2 - Ambito di nuovo impianto produttivo a nord-ovest del Capoluogo
II.9	AREA IP22 - Insediamento produttivo di riordino a ovest del Capoluogo AREA NC6 - Ambito di nuovo impianto terziario e commerciale a ovest del Capoluogo

individuazione cartografica sul territorio comunale degli ambiti oggetto di approfondimento



II.1

AREA LC1 e LC2

Lotti di completamento a destinazione residenziale in frazione Boschetto

Si tratta di due ambiti di superficie rispettivamente pari a 1.855 e 1.515 mq, ubicati ai margini della frazione di Boschetto.

L'area **LC1** fa parte delle pertinenze private della villa storica, ex residenza del generale Viora, è interna alla recinzione che delimita il parco di più ampie dimensioni. L'affaccio principale della villa è rivolto verso sud, mentre a nord si sviluppa il giardino verde con piscina interrata, privo di valenze storiche di pregio. L'area è accessibile da Via Viora con cui confina verso est e da cui è facilmente allacciabile alle dorsali di rete.

La Variante Generale propone il lotto di completamento a prevalente destinazione residenziale per soddisfare le esigenze di insediamento del nucleo familiare, in attuazione dei seguenti indici e parametri: IT1 = 0,10 mq/mq, IT2 = 0,20 mq/mq, IF = 0,25 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m.

L'area **LC2**, invece, è utilizzata a fini coltivi ed è priva di vegetazione arborea. Il tessuto edificato che si sviluppa a est di Via San Francesco (principale via di accesso alla borgata per chi proviene dal capoluogo) è quasi completamente saturo, costituito in maggioranza da fabbricati residenziali di 1-2 piani, e connotato da un bordo netto che lo divide dal territorio libero agricolo.

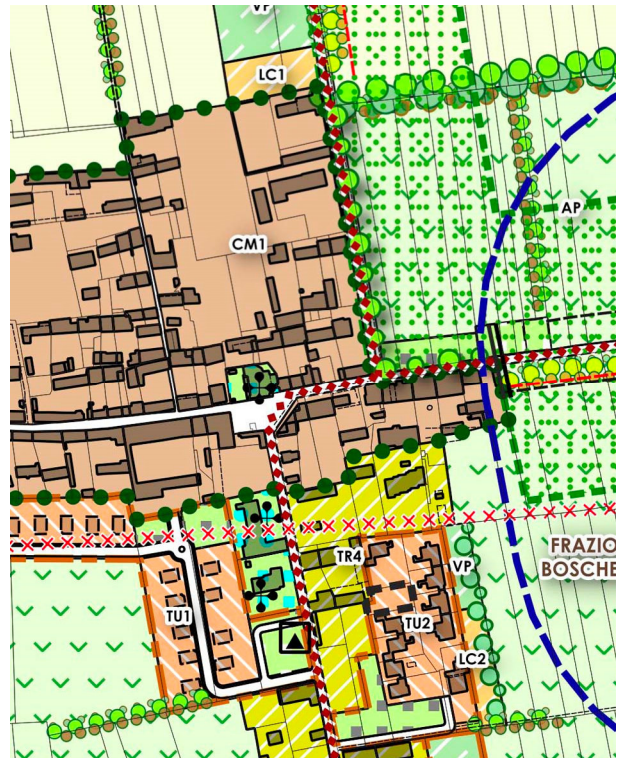
La Variante Generale propone il lotto di completamento a prevalente destinazione residenziale per il ruolo che può assumere nel definire un margine di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, in attuazione dei seguenti indici e parametri: IT1 = 0,10 mq/mq, IT2 = 0,20 mq/mq, IF = 0,25 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m e con la piantumazione di una fascia vegetale lungo il confine est.

Si evidenzia che l'area è accessibile dalla strada sterrata che la lambisce verso sud, da cui è facilmente collegabile alle dorsali di rete che servono il limitrofo insediamento TU2.

foto aerea (scala 1:5.000)



estratto PRG (scala 1:5.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La totalità delle aree **LC1** e **LC2** interessa componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, *“i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse”* (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.14 *“la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse”* (articolo 40, c. 5).

L'area **LC1** è inoltre interna al buffer dei *Contesti di nuclei storici e di emergenze architettoniche isolate* relativo alla porzione nord della frazione di Boschetto, in cui i piani locali *“b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti”* (articolo 31, c. 2).

L'area **LC2**, invece, è lambita nella porzione sud da una formazione vegetale lineare, in cui il PPR dispone che *“deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti”* (articolo 19, c. 10); il lotto ricade infine in un'area a rischio archeologico, in cui, benché non sia vincolata ai sensi del DLGS 42/2004, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

Il PRG prevede per entrambi gli ambiti un utilizzo edificatorio per finalità prettamente urbane.

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

Inoltre, l'articolo 31 non nega la possibilità di individuare nuove previsioni insediative nei *Contesti di nuclei storici e di emergenze architettoniche isolate*, ma dispone che vengano adottati specifici accorgimenti affinché i nuovi edifici non disturbino le visuali godibili dalla pubblica via o da punti e percorsi panoramici, e non alterino la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva.

Il comma 10 dell'articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari *“i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*.

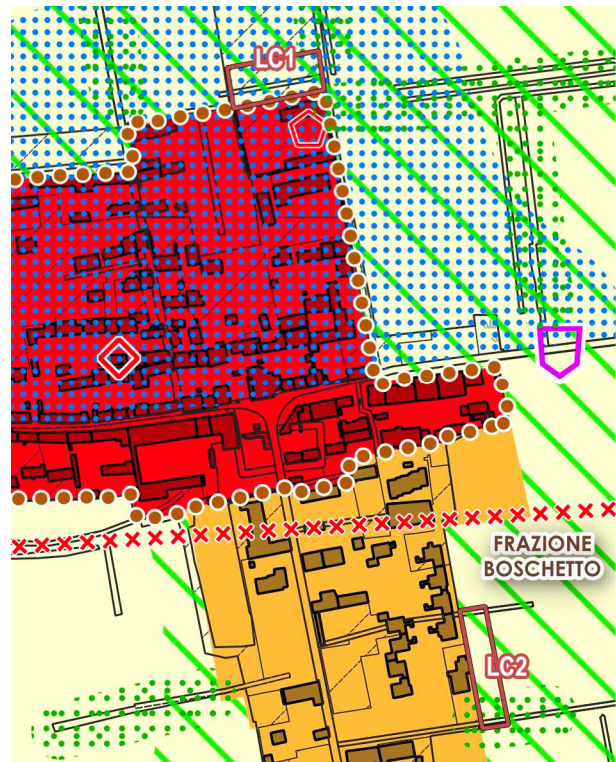
Le aree non interferiscono con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati

estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:5.000)



componenti paesaggistiche interessate

Componenti naturalistico-ambientali:



Formazioni vegetali lineari



Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico-culturali:



Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (secoli XVI-XVIII), con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77



Sistemi di ville, giardini e parchi



Aree a rischio archeologico

Componenti percettivo-identitarie:

Relazioni visive tra insediamento e contesto:



Contesti di nuclei storici e di emergenze architettoniche isolate

Componenti morfologico-insediative:



Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)



Aree rurali di pianura (m.i.14)

conclusioni

Le previsioni relative alle aree **LC1** e **LC2** si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:
- l'attuazione dell'ambito **LC1** non compromette la leggibilità del margine nord della frazione Boschetto, in quanto il lotto è interno alla pertinenza privata e già interamente recintata della villa storica localizzata al con-

- fine della borgata; il PRG dispone che il progetto dell'area debba essere esteso all'intero ambito di verde privato e alla porzione di area CM appartenente al medesimo complesso immobiliare, al fine di garantire il corretto inserimento del nuovo edificio. (articolo **113** comma 7);
- la destinazione ad usi extrarurali dell'ambito **LC2** è funzionale a qualificare il confine est di Boschetto verso il territorio agricolo, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **113** comma 7);
 - lungo il confine sud del lotto **LC2** il PRG riconosce la presenza di una fascia alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
 - l'attuazione dei lotti di completamento è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *"nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo **113**, c. 8);
 - l'impegno di suolo generato dall'attuazione delle aree è stato quantificato in sede di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di de-impermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa (articolo **113**, c. 10);
 - infine, per quanto riguarda l'interferenza con l'area a rischio archeologico, l'articolo **31** comma 3 delle NDA dispone che in tali ambiti *"il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo"*.

II.2

AREE LC12 e LC13

Lotti di completamento a destinazione residenziale in frazione Montegiove

AREA RG1

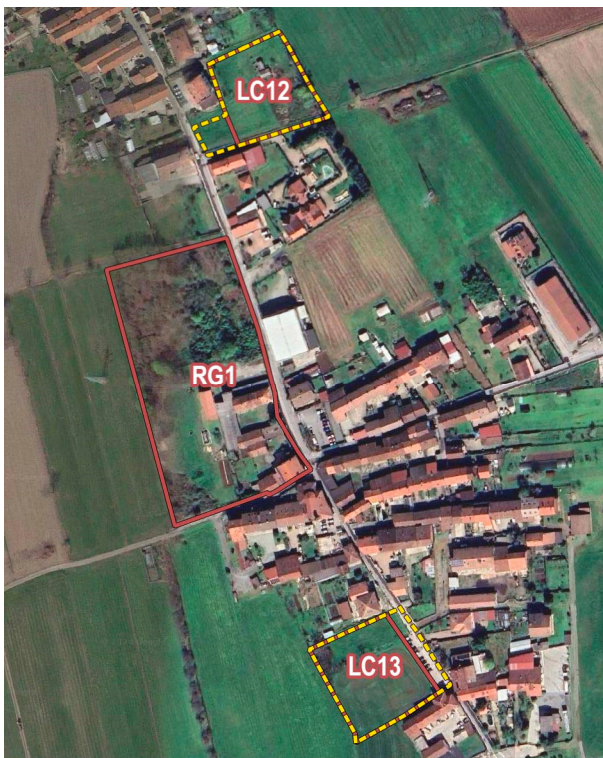
Ambito di rigenerazione urbana in frazione Montegiove

I due lotti di completamento **LC12** e **LC13**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 3.995 mq e 4.484 mq, sono localizzati in posizione interstiziale ai tessuti urbani di Montegiove, uno a est e l'altro a ovest di Via Sant'Isidoro. Allo stato attuale, i terreni sono utilizzati a fini coltivi e su di essi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, ad eccezione di alcuni segmenti, principalmente di carattere arbustivo, probabilmente residuali della tradizionalmente diffusa delimitazione degli appezzamenti agricoli.

L'ambito di rigenerazione urbana **RG1** di 14.883 mq è anch'esso ubicato lungo Via Sant'Isidoro, retrostante alla Chiesa di Montegiove, è sottoutilizzato e in parte occupato da edifici residenziali di matrice rurale e da altri fabbricati in condizioni di obsolescenza. La porzione libera dell'ambito è incolta, interessata da arbusti e cespugli di piccola e media taglia, e divisa dai limitrofi terreni agricoli dalla recinzione che la delimita su tutti i lati. Il tessuto edificato della frazione è quasi completamente saturo, connotato da uno sviluppo lineare lungo l'asse di Via Sant'Isidoro, a ridosso del quale sono disposti "a pettine" fabbricati di matrice rurale e altri edifici di più recente realizzazione, tutti a 1-2 piani fuori terra. I bordi con il territorio agricolo sono irregolari e frastagliati.

foto aerea (scala 1:5.000)

estratto PRG (scala 1:5.000)



La Variante Generale ripropone i lotti di completamento a prevalente destinazione residenziale **LC8** e **LC9** (già previsti dal PRG vigente) per il ruolo che possono assumere nel definire un margine stabile e compiuto dell'abitato di Montegiove, anche a livello paesaggistico, oltre che di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, in attuazione dei seguenti indici e parametri: IT1 = 0,10 mq/mq, IT2 = 0,20 mq/mq, IF = 0,25 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m e con la piantumazione di fasce vegetali lungo i confini con il territorio libero.

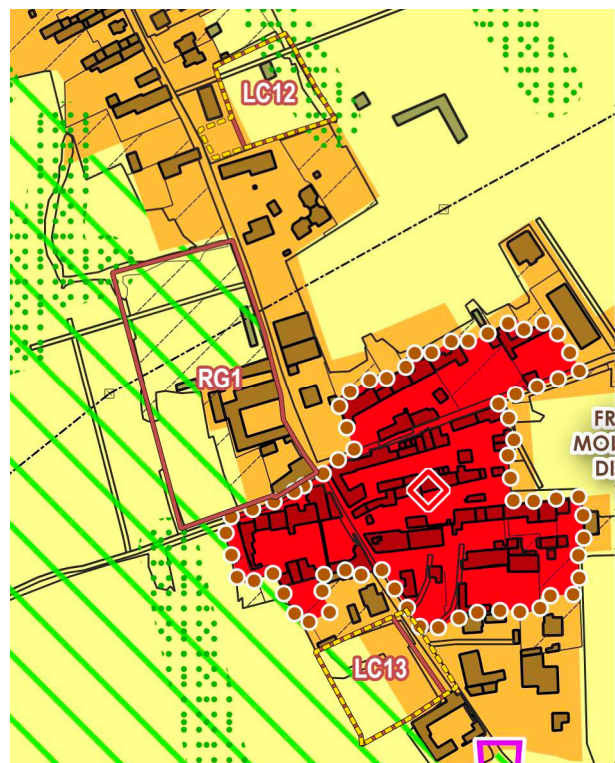
Anche in corrispondenza dell'area **RG1** il PRG vigente già prevede un lotto di completamento, che la Variante Generale sostituisce con l'area di rigenerazione con il preciso scopo di riqualificare un ambito centrale alla frazione, ma in condizioni di degrado e abbandono, al quale viene assegnata la compatibilità con un ventaglio ampio di destinazioni d'uso (comunque compatibili con il contesto residenziale di riferimento) e la possibilità edificatoria pari a $SL = 3.000 \text{ mq}$, $SC = 2.000 \text{ mq}$ e $H = 7,50 \text{ m}$, al fine di realizzare una piazzetta alberata nella porzione sud dell'area, all'angolo tra Via Sant'Isidoro e la traversa in direzione ovest, che possa implementare gli standard a servizio del nucleo minore (parcheggi e verde attrezzato) e divenire luogo di aggregazione e di incontro.

Tutti e tre gli ambiti (**LC12**, **LC13** e **RG1**) sono direttamente accessibili da Via Sant'Isidoro e facilmente collegabili alle dorsali di rete.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:5.000)



estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati

componenti paesaggistiche interessate

Componenti naturalistico-ambientali:



Formazioni vegetali lineari



Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico-culturali:



Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (secoli XVI-XVIII), con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77

Componenti morfologico-insediative:



Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)

	Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)
	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La quasi totalità dell'area **LC12** e parte degli ambiti **LC13** e **RG1** interessano componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, *"i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse"* (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.10 *"la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse"* (articolo 40, c. 5).

Il PRG prevede invece per tutti e tre gli ambiti un utilizzo edificatorio per finalità prettamente urbane.

La porzione est dell'area **LC12** è inoltre lambita da una formazione vegetale lineare, in cui il PPR dispone che *"deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti"* (articolo 19, c. 10).

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *"qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale"* (articolo 40, c. 5, lett. g).

Il comma 10 dell'articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari *"i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti"*.

Tutti e tre gli ambiti ricadono parzialmente in morfologia insediativa n.6, ovvero nelle *"Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale"*, in cui i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che *"possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite"* e che *"gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante"* (articolo 38, c. 4, lett. b e c).

Nessuna delle aree interferisce con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

conclusioni

Le previsioni relative alle aree **LC12**, **LC13** e **RG1** si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:

- la destinazione ad usi extrarurali è funzionale a consolidare e qualificare i margini della frazione di Montegio-

- ve lungo i confini con il territorio agricolo, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo 113 comma 7 e articolo 119 comma 7);
- l'attuazione dei due lotti di completamento è anche finalizzata al potenziamento dei posti auto pubblici nella frazione, prevedendo due aree a parcheggio lungo Via Sant'Isidoro, oltre che la realizzazione di un filare alberato frontistante il lotto **LC13**, limitrofo alla porta urbana di Montegiove;
 - l'ambito di rigenerazione è volto alla riqualificazione di un'area centrale al nucleo frazionale, degradata e in parte abbandonata, su cui il Piano auspica la realizzazione di una piazzetta alberata retrostante la chiesa e di ulteriori standard pubblici, quali parcheggi e aree verdi;
 - lungo il confine est del lotto **LC12** il PRG riconosce la presenza di una fascia alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo 74, comma 4.1);
 - l'attuazione dei lotti di completamento è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo 67 delle NDA del PRG; inoltre *"nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo 113, c. 8);
 - anche l'attuazione dell'area **RG1** è subordinata alla realizzazione di una piazzetta alberata nella porzione sud dell'area, all'angolo tra Via Sant'Isidoro e la traversa in direzione ovest, di una "fascia vegetale di mediazione" lungo il margine ovest, oltre che alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo 67 delle NDA del PRG;
 - infine, l'impegno di suolo generato dall'attuazione delle aree **LC12**, **LC13** e **RG1** è stato quantificato in sede di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di de-impermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo 113, c. 10 e articolo 119 comma 10).

II.3

AREE LC5 e LC9

Lotti di completamento a destinazione residenziale in frazione Betlemme

I due lotti di completamento **LC5** e **LC9**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 7.960 mq e 3.493 mq, sono localizzati ai margini dei tessuti urbani di Betlemme, uno a nord-est del centro storico, lungo Via Mazzè, e l'altro a sud-ovest nei pressi della rotatoria all'incrocio tra Via Borghetto e la SP81. Allo stato attuale, soltanto il lotto LC3 è utilizzato per fini coltivi e su di entrambi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, ad eccezione di alcuni segmenti, principalmente di carattere arbustivo.

Il tessuto edificato della frazione è quasi completamente saturo, connotato da uno sviluppo lineare lungo l'asse di Via Mazzè, a ridosso del quale sono disposti "a pettine" fabbricati di matrice rurale e altri edifici di più recente realizzazione, tutti a 1-2 piani fuori terra. I bordi con il territorio agricolo sono irregolari e frastagliati.

foto aerea (scala 1:5.000)

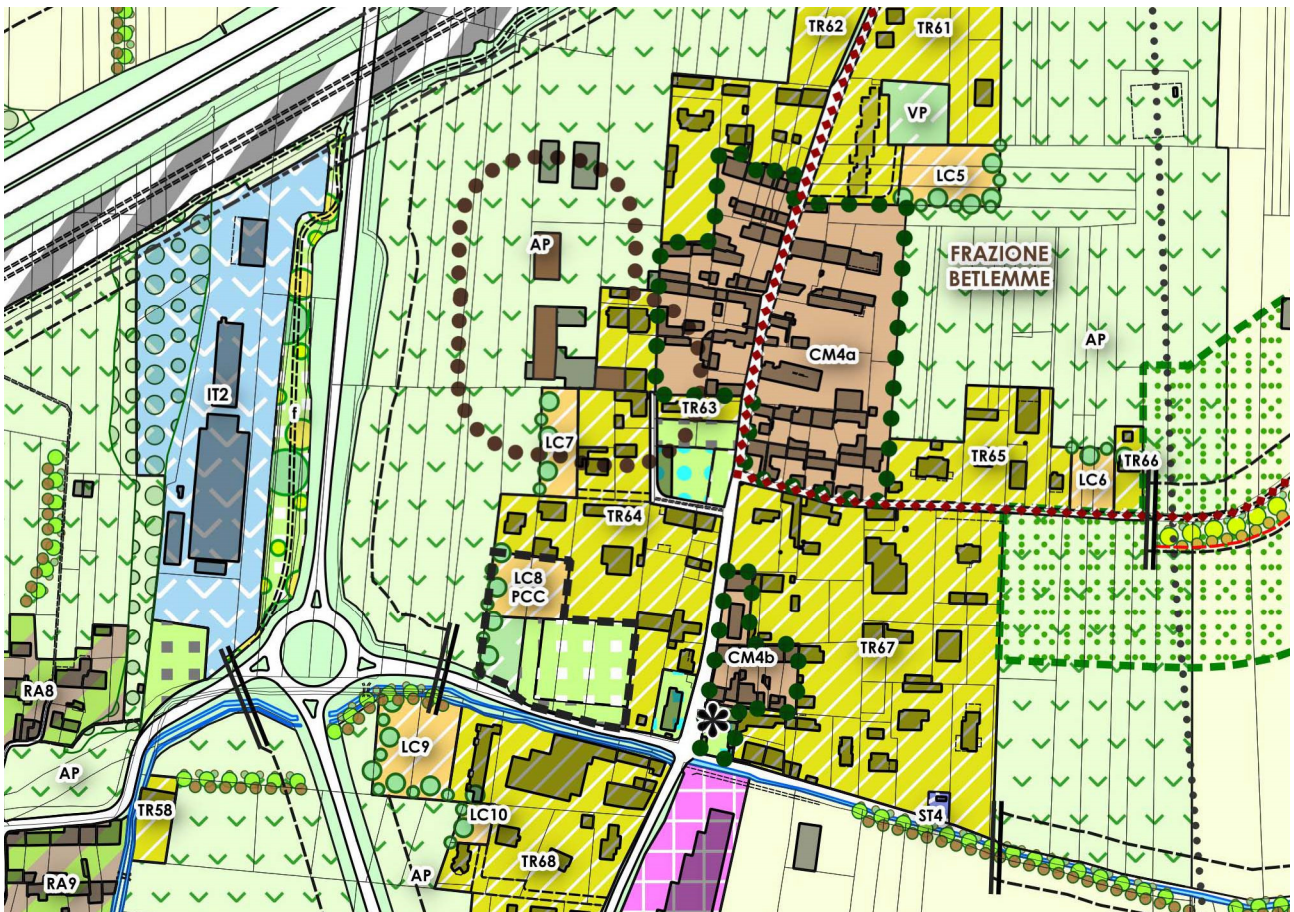


La Variante Generale propone i lotti di completamento a prevalente destinazione residenziale **LC5** e **LC9** per il ruolo che possono assumere nel definire un margine stabile e compiuto dell'abitato di Betlemme, anche a livello paesaggistico, oltre che di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, in attuazione dei seguenti indici e parametri: IT1 = 0,10 mq/mq, IT2 = 0,20 mq/mq, IF = 0,25 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m e con la piantumazione di fasce vegetali lungo i confini con il territorio libero.

Il lotto **LC9** è direttamente accessibile dalla viabilità pubblica (Via Borghetto) mentre l'ambito **LC5** è raggiungibile da una traversa privata di Via Mazzè; entrambi sono facilmente collegabili alle dorsali di rete.

Si evidenzia che la previsione relativa al lotto **LC9** è già contemplata dal PRG vigente, sebbene con impianto planimetrico leggermente diverso: infatti l'attuale superficie edificabile è considerevolmente più ampia rispetto a quella proposta con la presente variante, estendendosi verso sud.

estratto PRG (scala 1:5.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

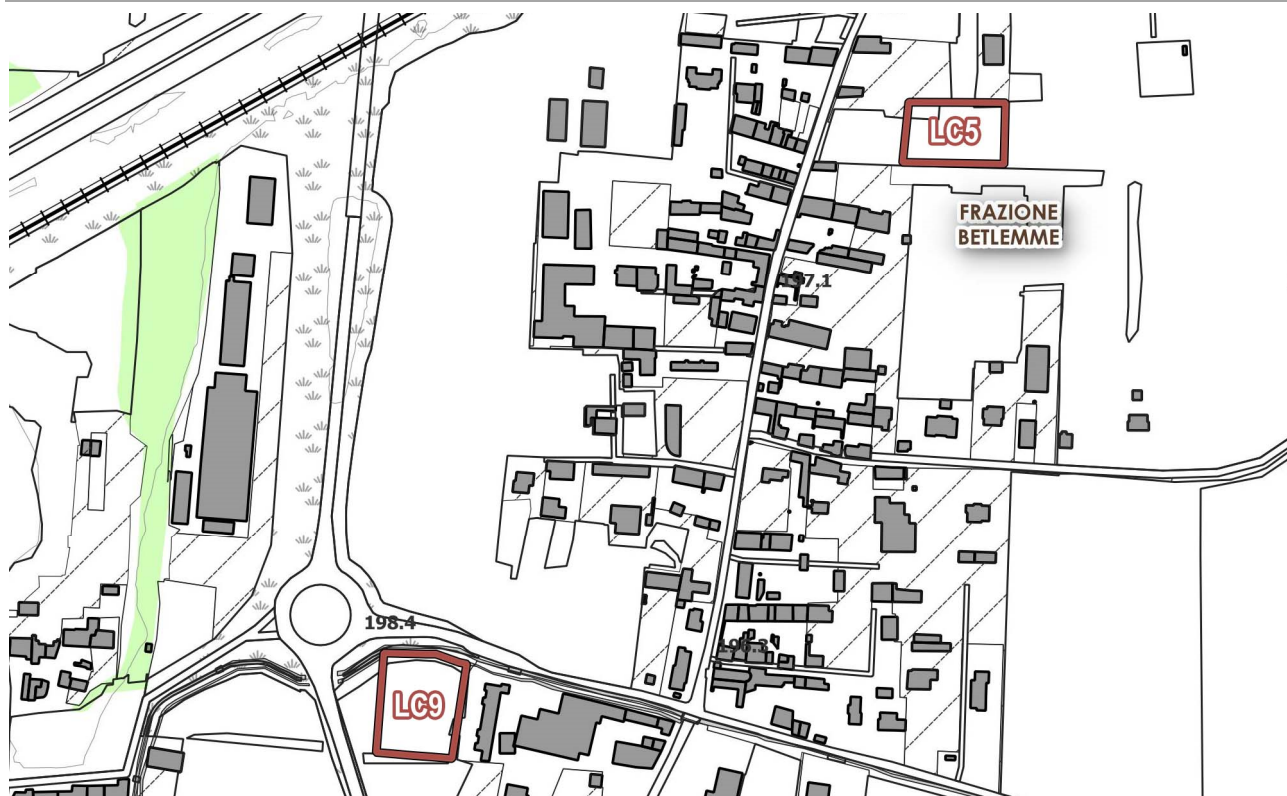
Elementi di criticità:

Entrambi i lotti interessano componenti a cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, *“i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse”* (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.10 *“la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse”* (articolo 40, c. 5).

Il PRG prevede invece per tutti e due gli ambiti un utilizzo edificatorio per finalità prettamente urbane.

Il confine nord dell'area **LC9** è inoltre lambita da una formazione vegetale lineare, in cui il PPR dispone che *“deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti”* (articolo 19, c. 10).

estratto tavola beni paesaggistici (scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

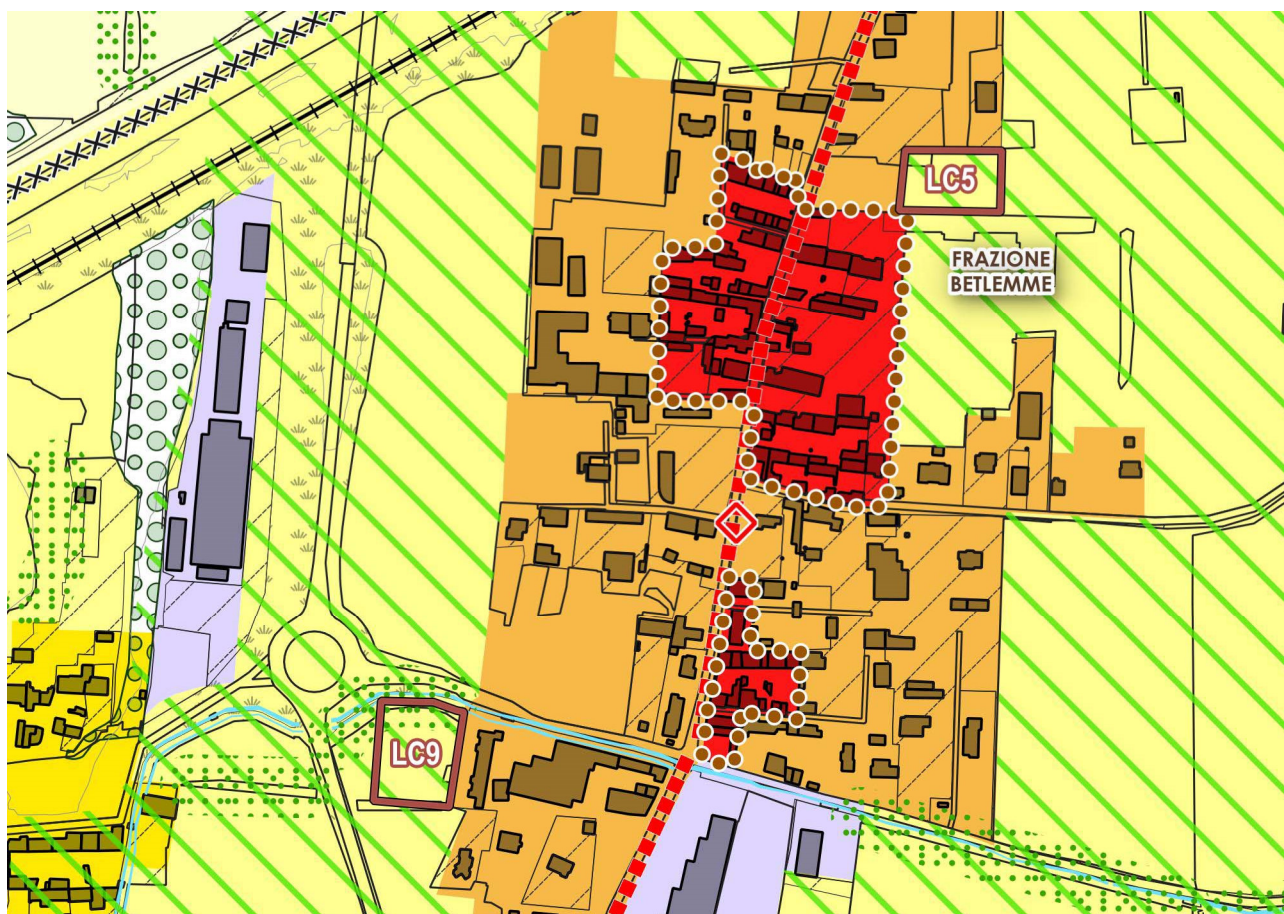
È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

Il comma 10 dell'articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari *“i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*.

Entrambi i lotti sono a stretto contatto con la morfologia insediativa n.6, ovvero alle *“Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale”*, in cui i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che *“possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamente realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite”* e che *“gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante”* (articolo 38, c. 4, lett. b e c).

Nessuna delle aree interferisce con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

estratto tavola componenti paesaggistiche (scala 1:5.000)



componenti paesaggistiche interessate

Componenti naturalistico-ambientali:

-  Formazioni vegetali lineari
-  Aree di elevato interesse agronomico

Componenti storico-culturali:

-  Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (secoli XVI-XVIII), con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77

Componenti morfologico-insediative:

-  Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
-  Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)
-  Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

conclusioni

Le previsioni relative alle aree **LC5** e **LC9** si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:

- la destinazione ad usi extrarurali è funzionale a consolidare e qualificare i margini della frazione di Betlemme lungo i confini con il territorio agricolo, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazio-

- ne percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **113** comma 7);
- lungo il confine nord del lotto **LC9** il PRG riconosce la presenza di una fascia alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
 - l'attuazione dei lotti di completamento è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *“nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti” approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010”* (articolo **113**, c. 8);
 - infine, l'impegno di suolo generato dall'attuazione delle aree **LC5** e **LC9** è stato quantificato in sede di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di de-impermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **113**, c. 10).

II.4

AREA LC26

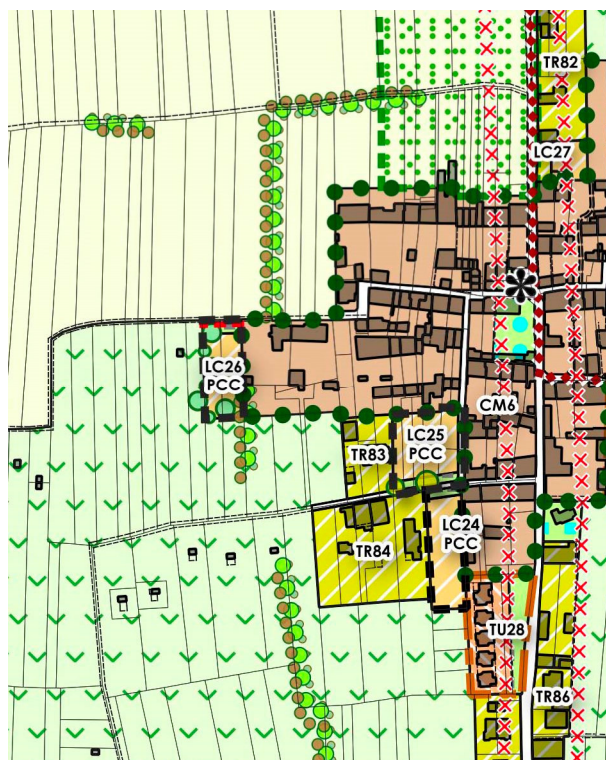
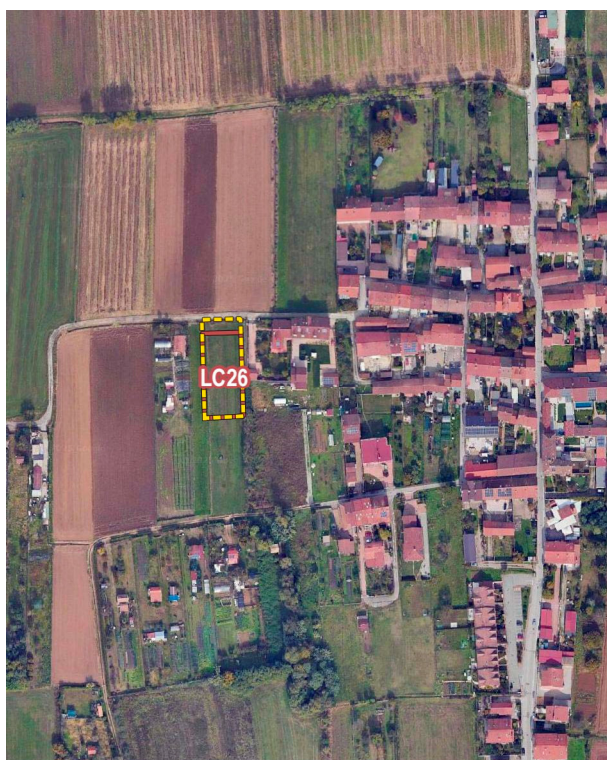
Lotto di completamento a destinazione residenziale in frazione Torassi

Il lotto di completamento **LC26**, con superficie territoriale pari a 1.675 mq, è localizzato al margine ovest della Frazione Torassi, lungo Via del Pellegrino. Allo stato attuale, i terreni sono utilizzati a fini coltivi e su di essi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, ad eccezione di alcuni segmenti, principalmente di carattere arbustivo.

Il tessuto edificato della frazione è quasi completamente saturo, connotato da uno sviluppo lineare lungo l'asse di Via Maestra, a ridosso del quale sono disposti "a pettine" fabbricati di matrice rurale e altri edifici di più recente realizzazione, tutti a 1-2 piani fuori terra. I bordi con il territorio agricolo sono irregolari e frastagliati.

foto aerea (scala 1:5.000)

estratto PRG (scala 1:5.000)



La Variante Generale propone il lotto di completamento a prevalente destinazione residenziale **LC26** per il ruolo che può assumere nel definire un margine stabile e compiuto dell'abitato di Torassi, con la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'intero nucleo abitato e la sistemazione di un ambito di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, in attuazione dei seguenti indici e parametri: IT1 = 0,15 mq/mq, IT2 = 0,30 mq/mq, IF = 0,35 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m e con la piantumazione di fasce vegetali lungo i confini con il territorio libero.

L'ambito è direttamente accessibile da Via del Pellegrino e facilmente collegabile alle dorsali di rete.

analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La totalità dell'area **LC26** interessa componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, "i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla

promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse” (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.10 “la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse” (articolo 40, c. 5).

Il PRG prevede invece un utilizzo edificatorio per finalità prettamente urbane.

La porzione sud-est dell’area è inoltre lambita da una formazione vegetale lineare, in cui il PPR dispone che “deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti” (articolo 19, c. 10).

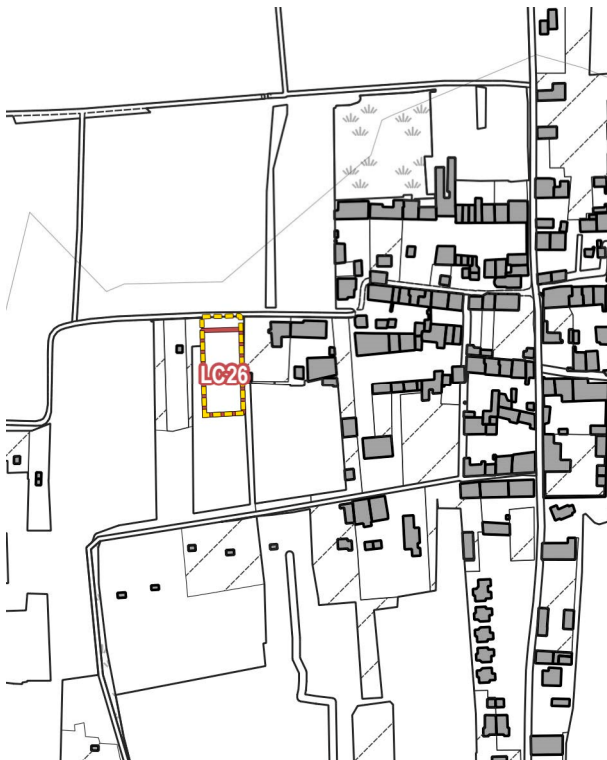
Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo “qualora vi sia l’impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale” (articolo 40, c. 5, lett. g).

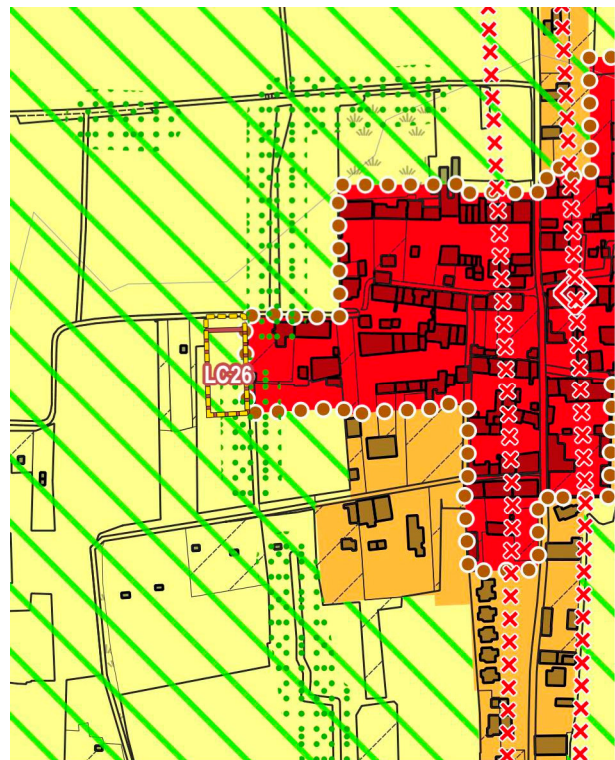
Il comma 10 dell’articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari “i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l’inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”.

L’area non interferisce con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:5.000)



estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati	componenti paesaggistiche interessate
	<u>Componenti naturalistico-ambientali:</u>
	 Formazioni vegetali lineari
	 Aree di elevato interesse agronomico
	<u>Componenti storico-culturali:</u>
	 Nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (secoli XVI-XVIII), con relativa perimetrazione degli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77
	<u>Componenti morfologico-insediative:</u>
	 Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
	 Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
conclusioni	

La previsione relativa all'area **LC26** si ritiene coerente con il dettato normativo di PPR, poiché:

- la destinazione ad usi extrarurali è funzionale a consolidare e qualificare i margini della frazione di Torassi lungo il confine ovest con il territorio agricolo, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **113** comma 7);
- l'attuazione del lotto di completamento è anche finalizzata al potenziamento dei posti auto pubblici nella frazione, prevedendo un'area a parcheggio lungo Via del Pellegrino;
- lungo il confine est del lotto il PRG riconosce la presenza di una fascia alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
- l'attuazione del lotto di completamento è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *"nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo **113**, c. 8);
- infine, l'impegno di suolo generato dall'attuazione dell'area è stato quantificato in sede di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di deimpermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **113**, c. 10).

II.5

AREE LC29 e LC31

Lotti di completamento a destinazione residenziale in frazione Castelrosso

I due lotti di completamento **LC29** e **LC31**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 1.419 mq e 4.906 mq, sono localizzati ai margini dei tessuti urbani di Castelrosso, entrambi a nord della ferrovia, uno a est e l'altro a ovest di via San Rocco. Allo stato attuale, soltanto il lotto **LC29** è utilizzato per fini coltivi e su di esso non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, mentre il lotto **LC31** è incolto, interessato da alcuni elementi di carattere arbustivo e in parte recintato.

Il tessuto edificato di Castelrosso a nord della ferrovia lungo Via San Rocco si è sviluppato in tempi recenti, costituito in maggioranza da fabbricati residenziali di 1-2 piani, ed è caratterizzato da una maglia viaria regolare, ma da bordi frastagliati.

La Variante Generale propone i lotti di completamento a prevalente destinazione residenziale (di cui **LC31** già contemplato dal PRG vigente) per il ruolo che possono assumere nel definire un margine di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, in attuazione dei seguenti indici e parametri:

- LC29: IT1 = 0,10 mq/mq, IT2 = 0,20 mq/mq, IF = 0,25 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m

- LC31: IT1 = 0,20 mq/mq, IT2 = 0,40 mq/mq, IF = 0,45 mq/mq, IC = 40%, H = 7,50 m

e con la piantumazione di una fascia vegetale lungo i confini nord e ovest.

Si evidenzia che l'area **LC29** è accessibile da una traversa privata di Via San Rocco, mentre l'ambito **LC31** ha accesso diretto dalla via pubblica che lo lambisce verso sud, da cui è facilmente collegabile alle dorsali di rete.

foto aerea (scala 1:5.000)



estratto PRG (scala 1:5.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La totalità delle aree **LC29** e **LC31** interessa componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, *“i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse”* (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.10 *“la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse”* (articolo 40, c. 5).

Inoltre l'area **LC31** ricade in parte in un'area a rischio archeologico, in cui, benché non sia vincolata ai sensi del DLGS 42/2004, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

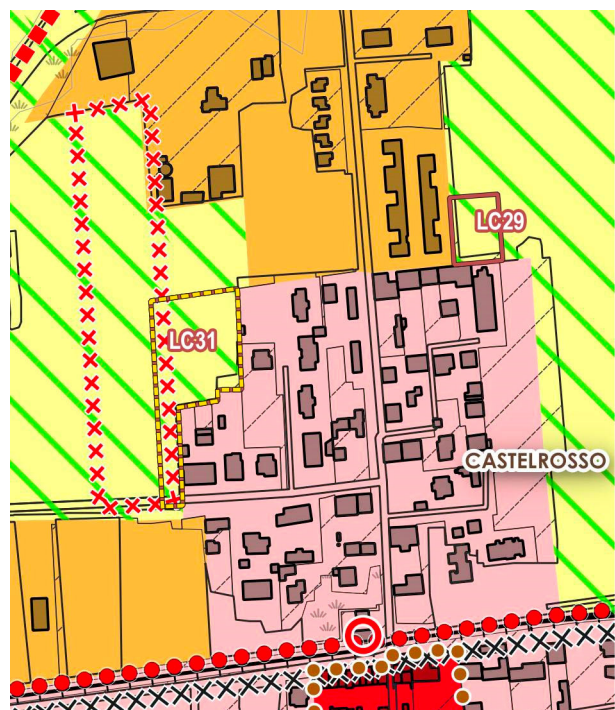
È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

Le aree non interferiscono con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:5.000)



estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati	componenti paesaggistiche interessate
-	<u>Componenti naturalistico-ambientali:</u>
	 Aree di elevato interesse agronomico
	<u>Componenti storico-culturali:</u>
	xxxxxxx Aree a rischio archeologico
	<u>Componenti morfologico-insediative:</u>
	 Aree rurali di pianura o collina (m.i. 10)
conclusioni	

Le previsioni relative alle aree **LC29** e **LC31** si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:

- la destinazione ad usi extrarurali è funzionale a qualificare i confini di Castelrosso verso il territorio agricolo, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'ideale persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **113** comma 7);
- l'attuazione dei lotti di completamento è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *"nel perseguire il corretto inserimento paesaggistico la progettazione dei nuovi edifici e insediamenti, pur nella varietà delle espressioni architettoniche, deve badare a che le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture siano in armonia tra loro e con l'intorno edificato. Quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo **113**, c. 8);
- l'impegno di suolo generato dalle aree **LC29** e **LC31** è stato quantificato in sede di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di deimpermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **113**, c. 10);
- infine, per quanto riguarda l'interferenza del lotto **LC31** con l'area a rischio archeologico, l'articolo **31** comma 3 delle NDA dispone che in tali ambiti *"il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo"*.

II.6	AREA LC14 Lotto di completamento a destinazione residenziale lungo Via Monte Grappa
	AREE NR1, NR3 e NR4 Ambiti di nuovo impianto residenziale a nord del Capoluogo
	AREE NC1, NC2, NC3 e NC4 Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale a nord del Capoluogo
	AREA GS1 Area per servizi generali scolastici, sociali o sanitari a nord del Capoluogo

Il lotto di completamento **LC14**, con superficie territoriale pari a 1.736 mq, è localizzato lungo Via Monte Grappa, a sud dell'autostrada. Allo stato attuale, i terreni sono utilizzati a fini coltivi e su di essi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo. Il tessuto edificato della zona è connotato da uno sviluppo lineare lungo l'asse di Via Monte Grappa, a ridosso del quale sono disposti gli edifici di recente realizzazione, a prevalente destinazione residenziale, tutti a 1-2 piani fuori terra.

I tre ambiti di nuovo impianto residenziale **NR1**, **NR3** e **NR4**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 16.472 mq, 19.962 mq e 12.301 mq, sono ubicati ai margini dei tessuti urbani del Capoluogo, a nord della ferrovia: in particolare, il primo ambito corrisponde a un lotto intercluso tra Via Monte Grappa e le limitrofe aree residenziali, mentre il secondo e il terzo sono localizzati lungo Via Baraggino e si inseriscono a completamento della cortina edificata che si affaccia sulla viabilità pubblica; tutte e tre le aree sono attualmente utilizzate per fini coltivi e non sono interessate da vegetazione arborea di pregio, fatta eccezione per l'estremità est dell'ambito NR3, interessata da alcuni elementi principalmente di carattere arbustivo.

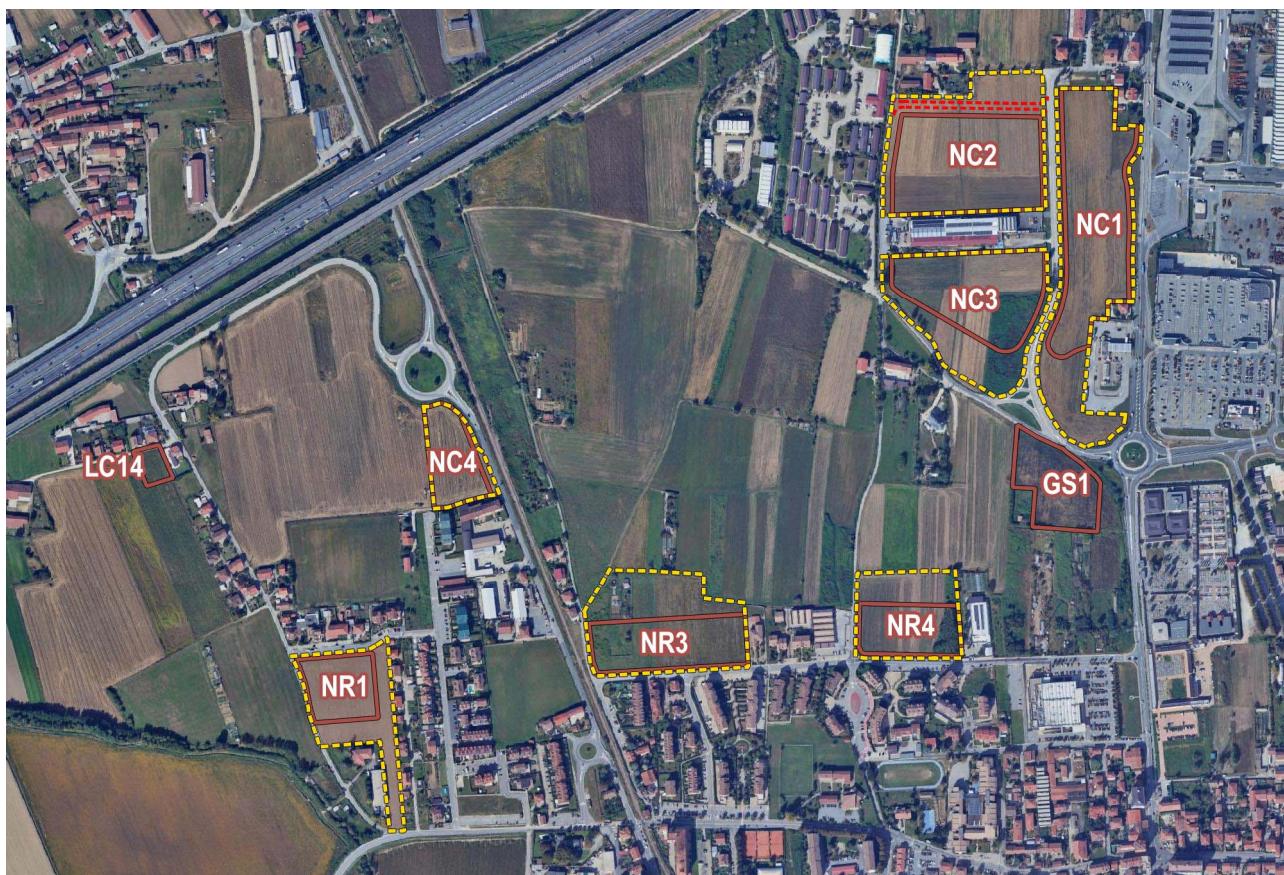
Gli ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale **NC1**, **NC2** e **NC3**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 39.178 mq, 34.938 mq e 29.643 mq, sono localizzati a ovest della SS26, in corrispondenza di lotti liberi utilizzati per fini coltivi, interclusi tra le viabilità esistenti (Via Caluso, Via Baraggino e Via Merlo). Per quanto riguarda l'area NC1, la porzione meridionale è interessata dalla fascia di rispetto del cimitero; essa è già destinata dal PRG vigente a usi extra agricoli, infatti corrisponde a un ambito *terziario di nuovo impianto*.

L'ambito **NC4**, invece, ha un'estensione più ridotta (8.724 mq) ed è ubicato a ovest della ferrovia lungo Via Montanaro, intercluso tra i tessuti edificati e la rotatoria esistente all'incrocio con Via Monte Grappa; anch'esso allo stato attuale è utilizzato per fini coltivi ed è privo di apparati vegetali arborei o arbustivi.

L'area per servizi generali scolastici, sociali o sanitari **GS1**, localizzata lungo la SS26 di fronte al cimitero, misura 10.498 mq ed è destinata ad accogliere la nuova caserma dei carabinieri; è lasciata a prato ed è priva di apparati vegetali di pregio.

Il tessuto edificato del quadrante in oggetto (a nord del capoluogo e a ovest della SS26) si è sviluppato in tempi recenti, a seguito della realizzazione della ferrovia, è caratterizzato da bordi netti che lo separano dal territorio libero agricolo ed è composto per lo più da edifici residenziali a 3-4 piani fuori terra.

foto aerea (scala 1:10.000)



La Variante Generale propone il completamento del settore nord-ovest del capoluogo, al fine di densificare i tessuti già compromessi e qualificare quelli esistenti, valorizzando le viabilità, prevedendo collegamenti ciclo-pedonali e migliorando i confini con il territorio agricolo. Nel dettaglio:

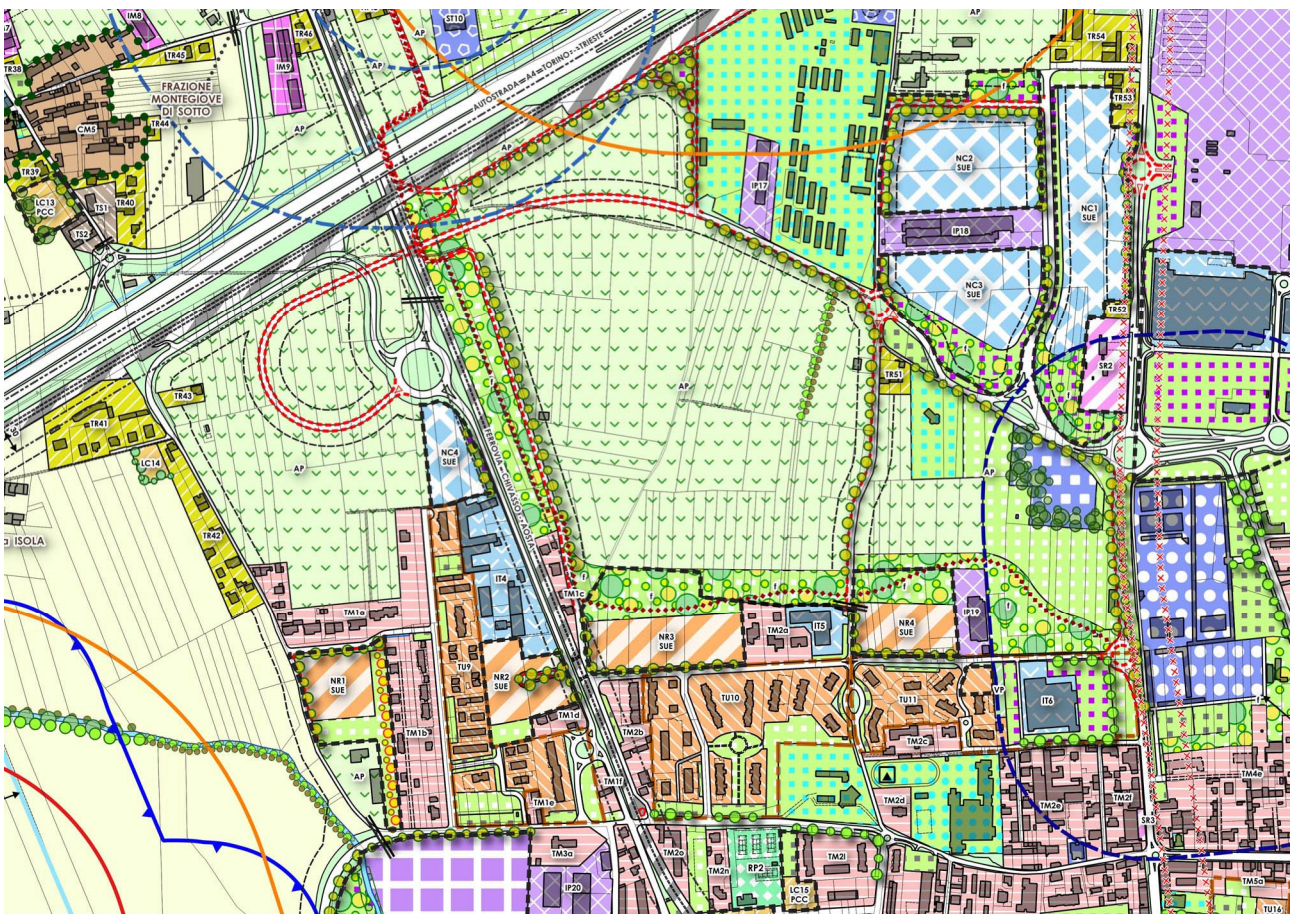
- il lotto di completamento a prevalente destinazione residenziale **LC14**, già contemplato dalla strumentazione urbanistica vigente, può svolgere un ruolo di definizione del margine tra il territorio libero e i tessuti sfrangiati lungo Via Monte Grappa, in attuazione dei seguenti indici e parametri: $IT1 = 0,10 \text{ mq/mq}$, $IT2 = 0,20 \text{ mq/mq}$, $IF = 0,25 \text{ mq/mq}$, $IC = 40\%$, $H = 7,50 \text{ m}$ e con la piantumazione di fasce vegetali lungo i confini con il territorio libero;
- l'ambito di nuovo impianto residenziale **NR1** si inserisce in un lotto libero, ma intercluso ai tessuti antropici e alle viabilità esistenti e, in attuazione dei seguenti indici e parametri $IT1 = 0,20 \text{ mq/mq}$, $IT2 = 0,30 \text{ mq/mq}$, $IF = 0,65 \text{ mq/mq}$, $IC = 40\%$, $H = 10,50 \text{ m}$, è finalizzato all'ampliamento e alla qualificazione di Via Monte Grappa (a nord e a ovest del lotto) e al potenziamento delle aree a standard a servizio del quartiere;
- gli ambiti **NR3** e **NR4**, in attuazione dei seguenti indici e parametri $IT1 = 0,20 \text{ mq/mq}$, $IT2 = 0,30 \text{ mq/mq}$, $IF = 0,65 \text{ mq/mq}$, $IC = 40\%$, $H = 10,50 \text{ m}$, assumono un ruolo decisivo per la definizione del margine tra i tessuti edificati e il territorio libero, grazie alla piantumazione di una fascia vegetale lungo il confine nord, attraversata da un percorso ciclo-pedonale di collegamento con l'Anello Verde Chivassese;
- gli ambiti di nuovo impianto commerciale **NC1**, **NC2** e **NC3**, in attuazione dei seguenti indici e parametri IT

= 0,50 mq/mq, IF = 1,20 mq/mq, IC = 65%, H = 10,50 m, prevedono il completamento funzionale del settore commerciale già esistente a est della SS26, con contestuale qualificazione del principale asse viario di accesso alla città (realizzazione di un filare alberato e di un ambito di forestazione urbana all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e in posizione fronti stante alla chiesa ortodossa sita in Via Baraggino);

- l'ambito **NC4** si inserisce in un tassello libero, delimitato verso nord dalla rotatoria e verso sud da insediamenti residenziali e terziario-commerciali esistenti; la Variante, in attuazione dei seguenti indici e parametri IT = 0,50 mq/mq, IF = 1,20 mq/mq, IC = 65%, H = 10,50 m, prevede il completamento dell'area con contestuale realizzazione di un filare alberato di valorizzazione dell'asse stradale di accesso alla città;
- infine, l'area per servizi **GS1**, localizzata in corrispondenza di un'area di proprietà comunale, è specificamente destinata ad ospitare la nuova caserma dei carabinieri; anche in questo caso l'intervento dovrà comportare la riqualificazione degli assi stradali e la sistemazione del confine con il territorio agricolo. Si evidenzia che l'ambito ricade interamente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale in cui ai sensi dell'articolo 27 comma 6ter della LR 56/77 la previsione di opere pubbliche o di interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, è soggetta a parere favorevole della competente ASL.

Tutti gli ambiti sono direttamente accessibili dalla viabilità pubblica e facilmente collegabili alle dorsali di rete.

estratto PRG (scala 1:10.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

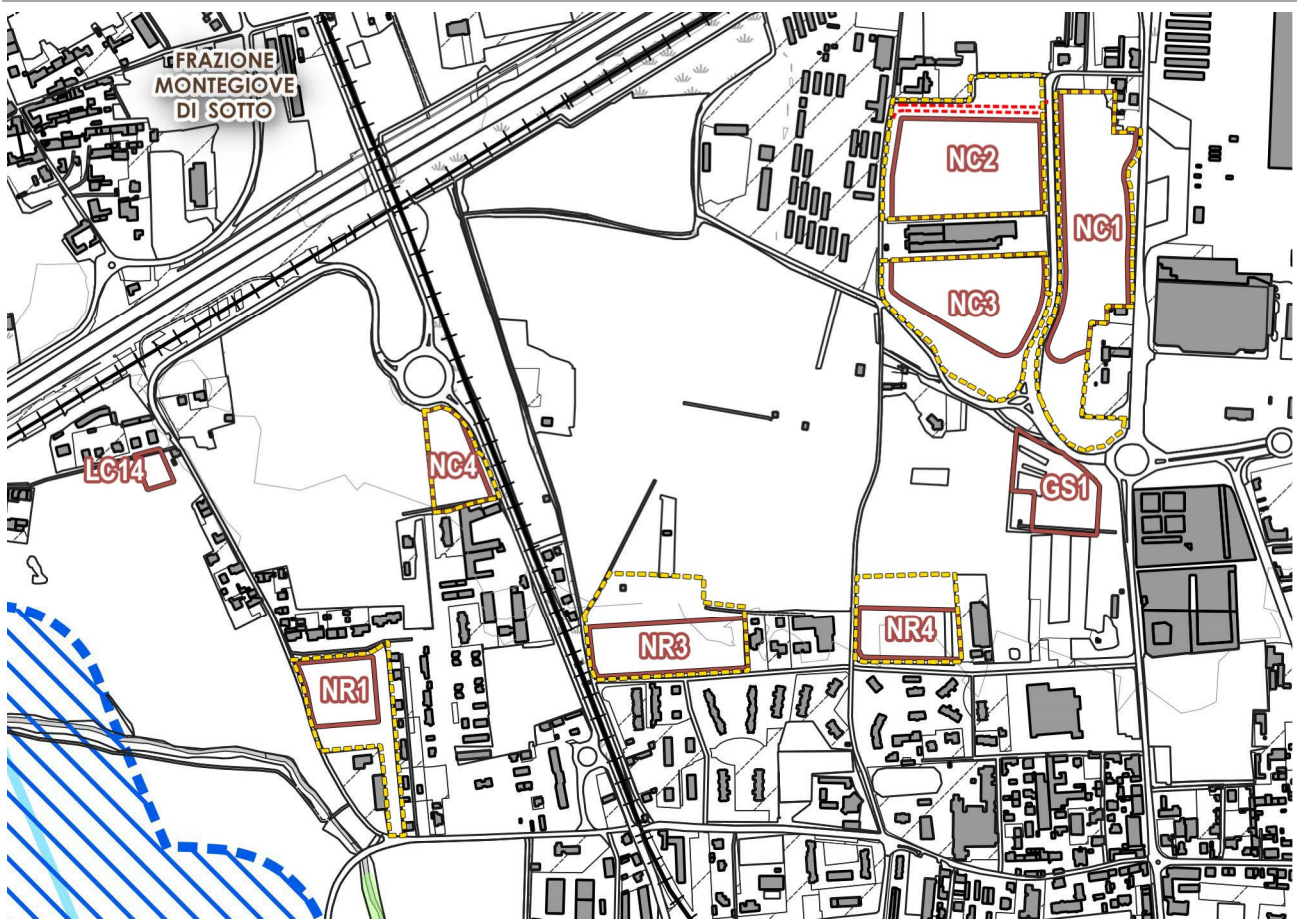
Elementi di criticità:

Tutti gli ambiti oggetto della presente scheda interessano componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: infatti, nelle m.i.10 *“la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse”* (articolo 40, c. 5), mentre il PRG prevede invece un utilizzo edificatorio per finalità prettamente urbane.

Il lotto **LC14** ricade inoltre nelle *Aree di elevato interesse agronomico* in cui *“i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse”* (articolo 20, c. 4).

Una ridotta porzione dell'area **NC1** ricade in un'area a rischio archeologico, in cui, benché non sia vincolata ai sensi del DLGS 42/2004, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

estratto tavola beni paesaggistici (scala 1:5.000)



beni paesaggistici interessati

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

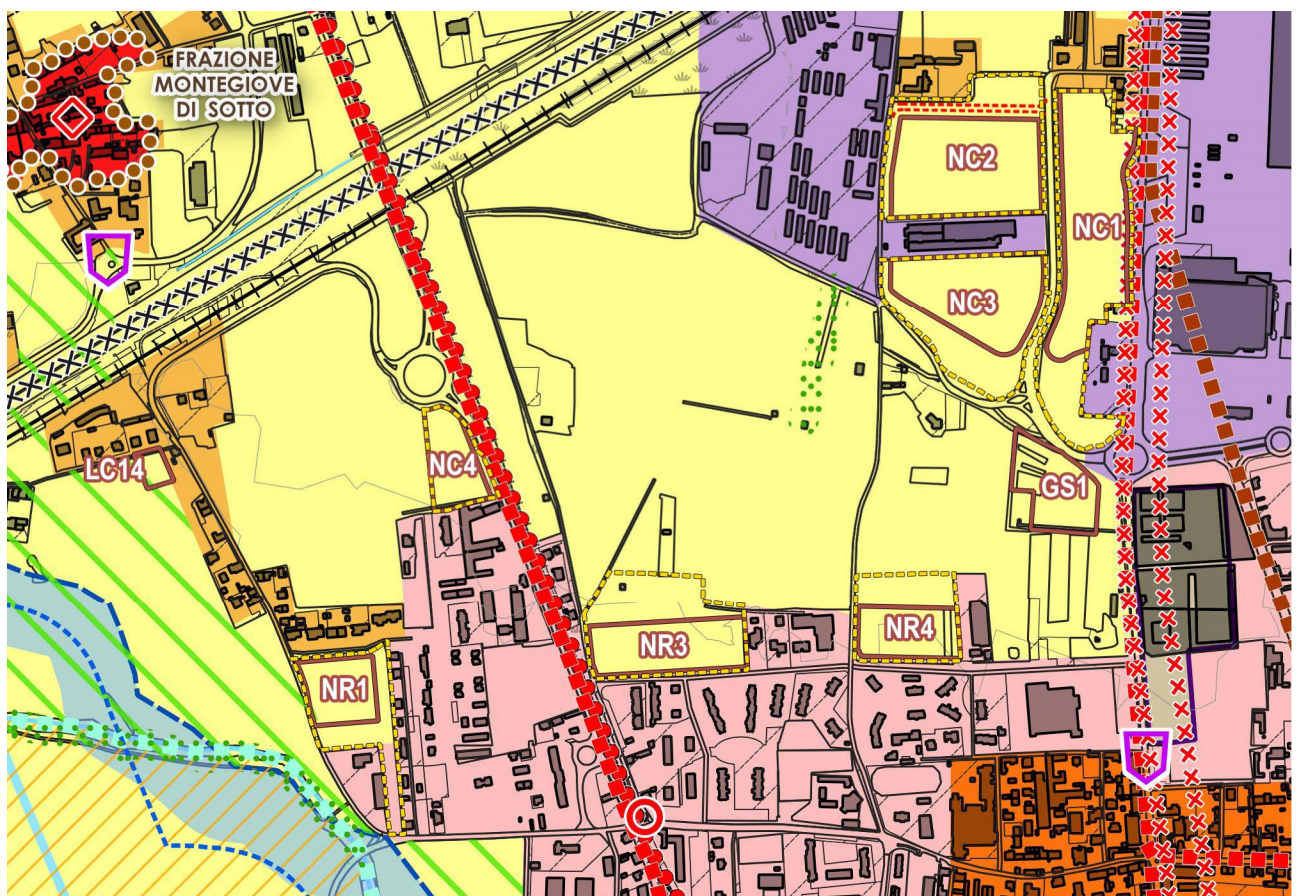
Tutti e tre gli ambiti **NR** sono incuneati nella morfologia insediativa n.4, ovvero nei *“Tessuti discontinui suburban”*, in cui i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire *“a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 36, c. 5). Le aree **NC1**, **NC4** e **GS1** sono lambite dalla rete viaria e ferroviaria storica, per cui i piani locali *“disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità”* (articolo 22, c. 4, lett. a).

Gli ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale **NC1**, **NC2** e **NC3** sono interclusi tra le viabilità pubbliche esistenti e gli *insediamenti specialistici organizzati* (m.i.5) che si sviluppano lungo la SS26; a tal proposito, l'articolo 37 comma 4 delle NdA del PPR dispone che *“b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali”*.

Per quanto riguarda l'interferenza con l'area a rischio archeologico, l'articolo **31** comma 3 delle NDA dispone che in tali ambiti *“il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo”*.

Nessuna delle aree interferisce con i beni paesaggistici individuati negli Elaborati D2.1 e D2.2 del PRG.

estratto tavola componenti paesaggistiche (scala 1:10.000)



Componenti naturalistico-ambientali:



Componenti storico-culturali:

- ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale
- ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea
- ● ● ● Rete ferroviaria storica
- XXXXXX Aree a rischio archeologico

Componenti morfologico-insediative:

- | |
|--|
| Tessuti discontinui suburbani (m.i.4) |
| insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) |
| Aree rurali di pianura o collina (m.i.10) |

Le previsioni relative alle aree in oggetto si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:

- il lotto **LC14** è funzionale a qualificare il margine tra il territorio agricolo e l'insediamento residenziale lungo Via Monte Grappa, prescrivendo la piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali), da concentrarsi in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di

- raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **113** comma 7);
- l'individuazione delle aree **NR1**, **NR3** e **NR4** è finalizzata alla ricucitura delle frange periferiche perseguendo il compattamento della forma urbana e il completamento del sistema infrastrutturale, attraverso un equilibrato rapporto tra costi di soglia e quantità edificatorie realizzabili, oltre che alla definizione dei nuovi margini urbani prevedendo la formazione di ampie fasce arboree e arbustive per la transizione con il territorio agricolo circostante (articolo **120** comma 2); in particolare:
 - l'attuazione del lotto **NR1** è volta all'ampliamento e alla qualificazione di Via Monte Grappa grazie alla realizzazione di un filare alberato lungo i confini nord e ovest, e al potenziamento del sistema delle aree a standard a servizio di tutto il quartiere;
 - gli ambiti **NR3** e **NR4** sono funzionali a consolidare e qualificare il margine nord dei tessuti edificati del capoluogo a confine con il territorio agricolo, prescrivendo la concentrazione delle aree a servizi da destinare ad ambiti di forestazione urbana in posizione prospiciente il territorio libero, in modo da creare una fascia di mediazione tra il sistema urbano e quello più "naturale", avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico nei confronti del suddetto territorio agricolo (articolo **120** comma 7);
 - l'attuazione degli ambiti **NC** è finalizzata alla qualificazione di due dei principali assi di accesso alla città (Via Caluso e Via Montanaro), riconosciute come viabilità storiche, prevedendo aree a servizio e filari alberati frontistanti le aree edificabili;
 - anche la realizzazione dell'area a servizi **GS1** è vincolata alla prosecuzione del filare alberato lungo Via Caluso, oltre che alla definizione del confine ovest con il territorio agricolo, grazie alla piantumazione di alberi e arbusti (scelti tra le specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali) (articolo **134** comma 7);
 - l'attuazione di tutti gli ambiti di nuovo impianto è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre, per quanto riguarda le aree **NR**, *"la struttura dei nuovi insediamenti deve svilupparsi in continuità e coerenza con quella dei tessuti urbani esistenti, contribuendo a ricucirne e qualificarne i margini, mediando la transizione con il territorio extra urbano"* (articolo **120**, c. 8). A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambiti e la successiva progettazione degli edifici, le norme specifiche di area richiamano gli *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti"* approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010;
 - l'impegno di suolo generato dall'attuazione degli ambiti di nuovo impianto è stato quantificato in fase di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di deimpermeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **113**, **120**, **122** c. 10).
 - infine, per quanto riguarda l'interferenza con l'area a rischio archeologico, l'articolo **31** comma 3 delle NDA dispone che in tali ambiti *"il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo"*.

II.7

AREE IP1, IP7, IP8 e IP13a/b

Insedimenti produttivi di riordino a nord dell'autostrada

AREA NP1

Ambito di nuovo impianto produttivo a nord dell'autostrada

L'area **IP1** misura 21.600 mq ed è localizzata all'estremità nord-ovest del complesso industriale CHIND, delimitata a est e a nord da Via Bellavista e verso ovest da Strada della Carletta. I terreni sono utilizzati per fini coltivi e su di essi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, ad eccezione di alcuni segmenti, principalmente di carattere arbustivo. Si evidenzia che i terreni sono attraversati in direzione nord-sud da un impianto tecnologico afferente l'azienda Criotec, avente sede nell'area IP2 sottostante.

foto aerea (scala 1:10.000)



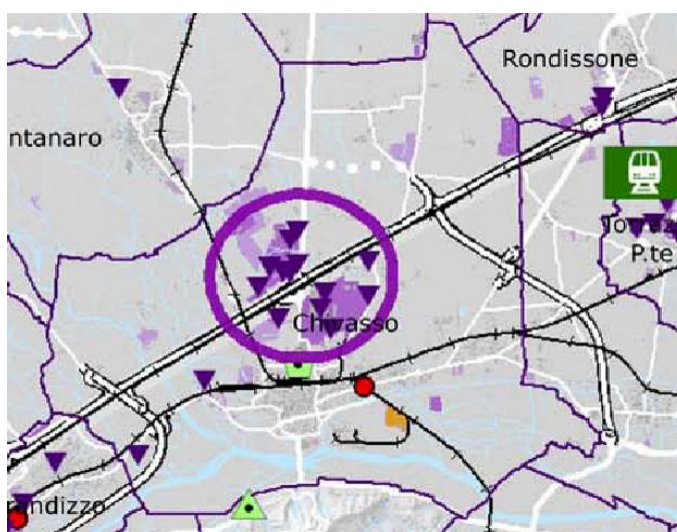
Le due aree **IP7** e **IP8**, con superficie territoriale rispettivamente pari a 52.011 mq e 54.078 mq, sono localizzati all'interno del complesso industriale CHIND a confine con la discarica, pizzicati tra Via Fratelli Meliga e Via Baione. Benché il PRG vigente le identifichi già come *aree industriali esistenti e di completamento*, allo stato attuale, i terreni non sono utilizzati, neanche per fini coltivi e su di essi non sono rilevabili tracce di vegetazione di particolare rilievo, ad eccezione di alcuni segmenti, principalmente di carattere arbustivo, localizzati lungo il fosso che delimita i confini nord ed ovest dell'ambito.

L'area **IP13a** include, oltre ad un lotto libero utilizzato a fini coltivi, uno stabilimento industriale esistente, e misura complessivamente 47.475 mq; è localizzato a sud della discarica ed è delimitato a est da Strada della Carletta. La maggior parte dell'area è già prevista dal PRG vigente.

L'area **IP13b**, localizzata a sud-ovest della precedente IP13a, è totalmente libera da fabbricati e per buona parte utilizzata per fini coltivi, fatta eccezione per la porzione sud-est, momentaneamente impiegata per il deposito delle terre e rocce da scavo. L'ambito misura 40.968 mq ed è delimitato a est da Strada della Carletta e a sud da Via Regione Pozzo.

L'ambito di nuovo impianto produttivo **NP1**, di superficie territoriale pari a 342.620 mq, è localizzato tra la SP82 e la discarica e costituisce il principale ampliamento dell'area industriale chivassese, per cui il PRG si prefigge il conseguimento di alti livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale, per massimizzare l'attrattività insediativa nei confronti di nuove iniziative economiche, e l'introduzione di elementi di ricucitura paesaggistica, con scopi di mitigazione rispetto alle viabilità di accesso alla città e al limitrofo territorio agricolo. L'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto del pozzo di captazione dell'acqua potabile di Via Regione Pozzo ("Baragino 2"); a tal proposito, con nota prot. n.53888 del 13/06/2024, la Smat ha comunicato che al termine dei lavori relativi alla realizzazione di tre nuovi pozzi in località Pratoregio, effettuati i collaudi delle opere e le prove di "emungimento" e ottenuto il giudizio favorevole dell'ASL di qualità e idoneità all'uso potabile, si avvierà la predisposizione della documentazione necessaria alla ridefinizione dell'area di salvaguardia del pozzo "Baragino 2" con la riduzione della portata di emungimento.

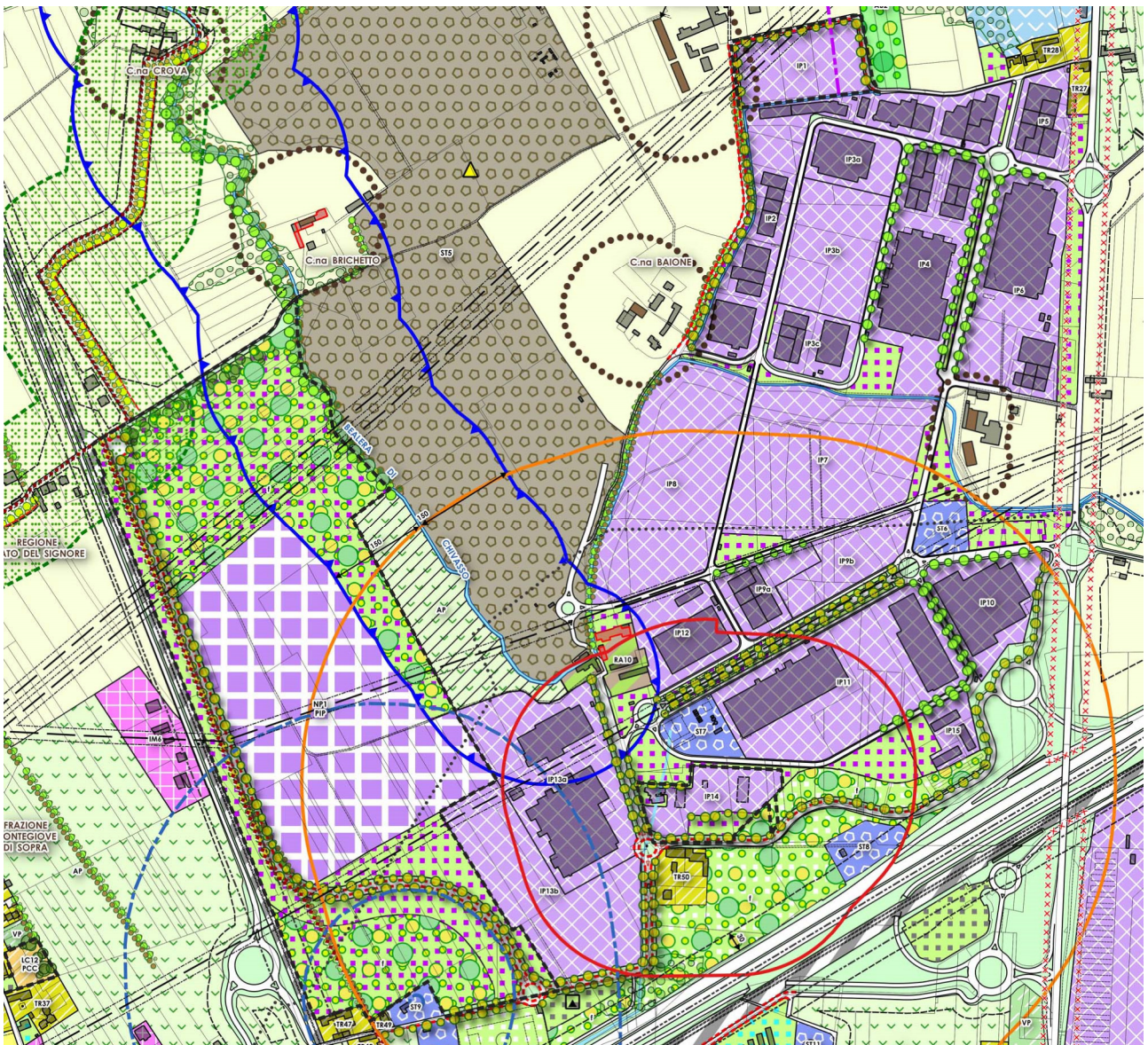
Si evidenzia che il PTC2 vigente identifica in corrispondenza delle aree industriali della CHIND e dell'ex Lancia un "ambito produttivo di 1° livello", ovvero un ambito strategico caratterizzato da un'elevata vocazione manifatturiera, su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale (articolo 24 comma 4 del PTC2).



Estratto della tavola 2.2. del PTC2

Tutti gli ambiti IP sono direttamente accessibili dalla viabilità pubblica (Via Bellavista, Via Fratelli Meliga, Via Giuseppina Angiolina Sacco e Strada della Carletta) e facilmente collegabili alle dorsali di rete.

estratto PRG (scala 1:10.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La quasi totalità delle aree oggetto della presente scheda, fatta eccezione per una porzione dell'IP13a, interessa componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle m.i.10 *"la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse"* (articolo 40, c. 5). Il PRG prevede invece un utilizzo edificatorio per finalità prettamente industriali.

Anche nelle fasce fluviali interne (in cui ricadono porzioni delle aree **IP13a** e **NP1**), coincidenti con la fascia dei 150 m dalla Bealera di Chivasso tutelata ai sensi dell'articolo 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, viene incentivata la limitazione degli interventi trasformativi che possono danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua e interferire con le sue dinamiche evolutive (articolo 14, c. 7, lett. a).

Alcune aree (margine sud-ovest dell'area **IP1**, confine ovest dell'**IP8**, margini nord-est e sud-ovest dell'ambito **NP1**) sono interessate da siepi e filari di cui all'articolo 19 del PPR, per cui il comma 10 del medesimo articolo dispone che *"deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti"*.

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *"qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale"* (art. 40, c. 5, lett. g).

La maggior parte dell'area **IP14** ricade in m.i.7 mentre gli ambiti **IP6** e **IP7** sono circondati da insediamenti produttivi inseriti in tale morfologia, ovvero negli *"Insediamenti specialistici organizzati"*, per cui il PPR dispone che *"eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:*

I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;

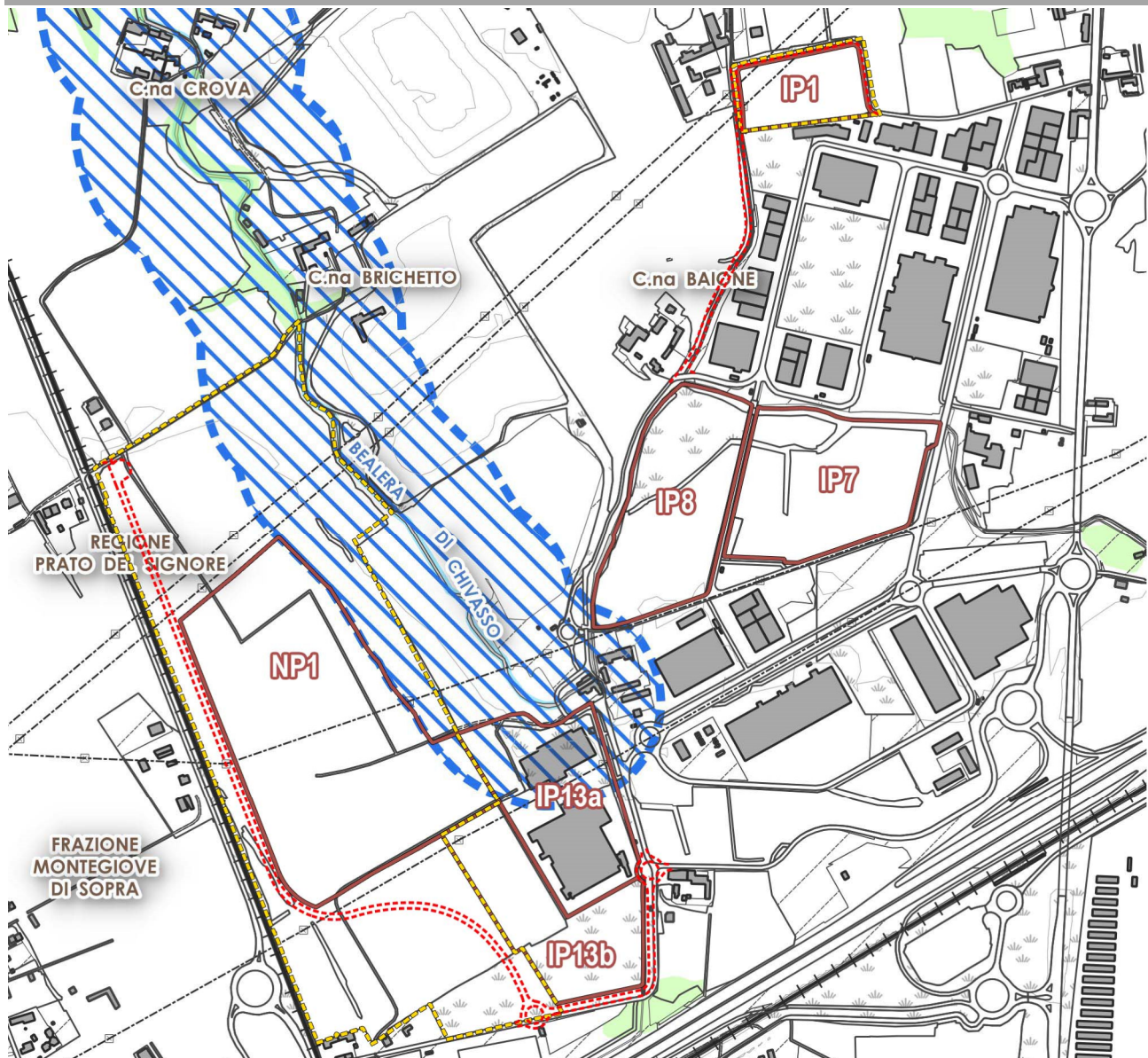
III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;

IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali" (articolo 39 comma 4 lett. b).

Il comma 10 dell'articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari *"i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti"*.

Infine l'ambito **NP1** si affaccia su Via Montanaro, inserita tra le viabilità storiche afferenti la rete viaria di età moderna e contemporanea (strada reale), e sulla ferrovia Chivasso-Aosta, appartenente alla rete ferroviaria storica: per tali componenti storico-culturali i piani locali devono disciplinare *“gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità”* (articolo 22, c. 4, lett. a).

estratto tavola beni paesaggistici (scala 1:10.000)



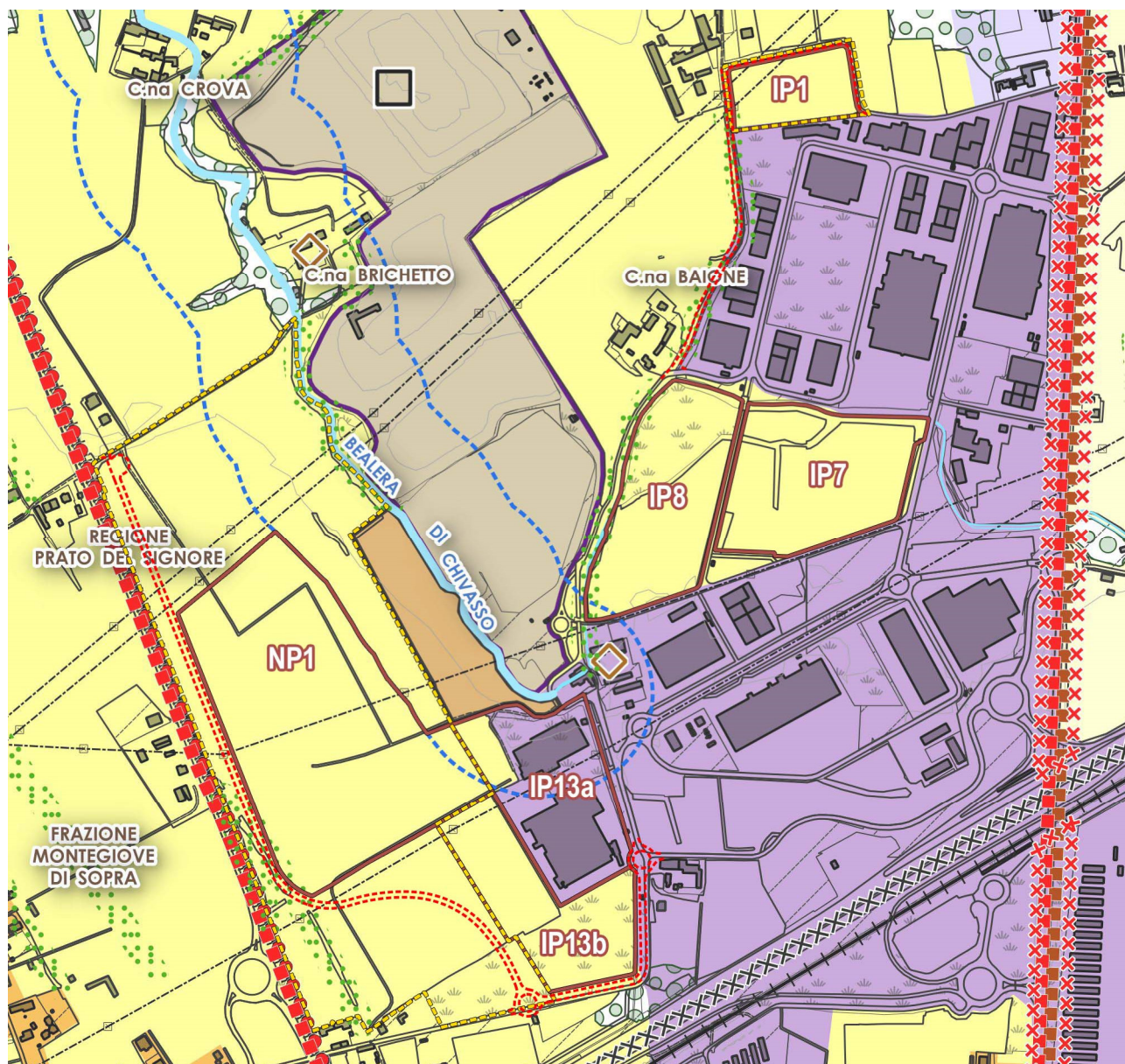
beni paesaggistici interessati

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs n. 42/2004:



Lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (*Bealera di Chivasso*)

estratto tavola componenti paesaggistiche (scala 1:10.000)



componenti paesaggistiche interessate

Componenti naturalistico-ambientali:

 Formazioni vegetali lineari

Componenti storico-culturali:

 Rete viaria di età moderna e contemporanea

 Rete ferroviaria storica

Componenti morfologico-insediative:

 Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)

 Insule specializzate (m.i.8)

 Complessi infrastrutturali (m.i.9)

 Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

conclusioni

Le previsioni relative alle aree **IP** si ritengono coerenti con il dettato normativo di PPR, poiché:

- l'individuazione dell'area **IP1** è finalizzata all'ampliamento dell'azienda Criotec insediata nell'ambito industriale sottostante, oltre che all'ampliamento di Via Bellavista e alla contestuale piantumazione di un filare alberato, di delimitazione del confine tra i tessuti specialistici e il territorio agricolo;
- la conferma delle aree **IP7** e **IP8** è funzionale al completamento dell'insediamento produttivo CHIND, per cui sono già state realizzate le viabilità di accesso ai diversi lotti edificabili e la posa della rete dei sottoservizi;
- l'ambito **IP13 a e b**, oltre al soddisfacimento delle esigenze di un'azienda già insediata sul territorio chivasse, è necessario all'ultimazione del comparto produttivo esistente con contestuali qualificazione e ampliamento di Strada della Carletta e di Via Regione Pozzo e realizzazione della rotatoria all'incrocio con la bretella di raccordo con la SS26;
- lungo il confine ovest dei lotti **IP1** e **IP8** il PRG riconosce la presenza di un'alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
- l'attuazione delle aree è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *"A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambienti e la successiva progettazione degli edifici, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" (buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia) approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo **115**, c. 8);
- infine, l'impegno di suolo generato dall'attuazione delle aree **IP** è stato quantificato in fase di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di deimpemebilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **115** c. 10).

Per quanto riguarda l'ambito di nuovo impianto produttivo **NP1**, si precisa che il suo posizionamento discende da una vagliatura delle possibili localizzazioni alternative, basata su criteri oggettivi di assetto del territorio e su parametri di economie di scala rispetto ai tessuti produttivi già esistenti. L'elevata potenzialità dei suoli (classe I e II, nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010, art. 20 "Aree di elevato interesse agronomico" del PPR) localizzati indicativamente ad Est dell'asse della SS26 ha portato ad escludere nuovi insediamenti a est e a nord dell'area P.I.Chi. Analogamente, sono state escluse le aree libere ricomprese tra la TAV, la ferrovia per Aosta e l'area afferente l'ex cantiere TAV, per la stretta vicinanza con i tessuti residenziali e per la difficoltosa accessibilità. Ci si è quindi concentrati nei dintorni dell'area CHIND, individuando terreni già in parte compromessi dal punto di vista ecologico-ambientale in quanto interclusi tra la discarica verso est e i tracciati della SP82 e della ferrovia Chivasso-Aosta verso ovest. Inoltre, le norme di Piano vincolano l'attuazione dell'ambito a specifiche disposizioni finalizzate ad adeguare la nuova previsione ai dettami del PPR; in particolare:

- nella fascia di rispetto della ferrovia, che delimita l'area verso ovest, è prevista la realizzazione di una fascia a servizi e di un filare alberato a corredo della nuova viabilità di distribuzione interna dell'ambito produttivo, con lo specifico scopo di riqualificare la rete viaria e ferroviaria storica;
- lungo il confine nord con il territorio agricolo e lungo il confine est, coincidente con la Bealera di Chivasso, è localizzato un ambito di forestazione urbana volto non solo al rafforzamento della formazione vegetale lineare esistente lungo il corso d'acqua, alla sua qualificazione e salvaguardia, ma anche alla creazione di una fascia di mediazione con il territorio libero, avente duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico (articolo **78**); si evidenzia che parte di questa alberatura coincide con la fascia di sensibilità paesaggistica dell'Anello verde chivassese, che lambisce l'ambito NP1 verso nord;
- un ulteriore ambito di forestazione urbana è previsto nella zona di rispetto ristretta relativa all'impianto di captazione idrica;
- anche in questo caso l'attuazione delle aree è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG e all'obbligo di compensazione dell'impegno di suolo generato, attraverso l'esecuzione diretta degli interventi di forestazione urbana interni al perimetro di PEC, da definirsi in sede di verifica di VAS dei SUE e da richiamare nella convenzione (articolo **121**, comma 10).

II.8

AREA NP2

Ambito di nuovo impianto produttivo a nord-ovest del Capoluogo

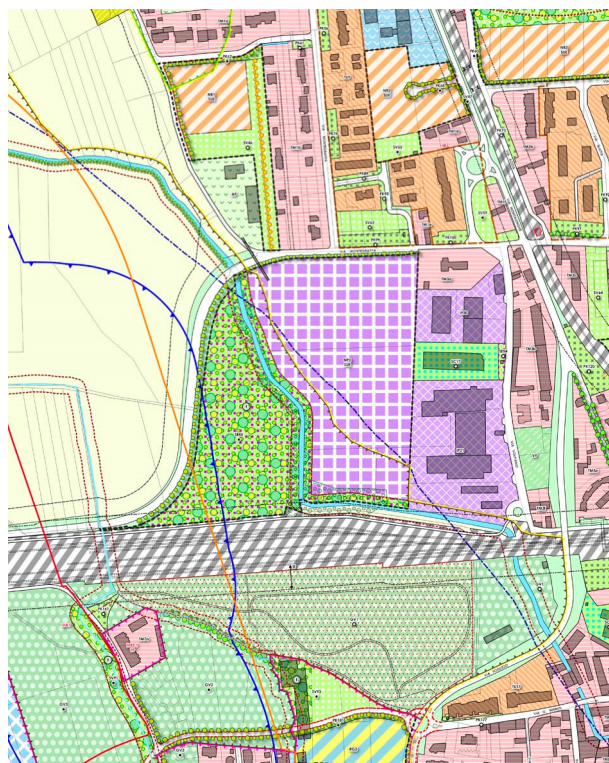
L'ambito **NP2** è localizzato al margine ovest del capoluogo di Chivasso, intercluso tra i tessuti edificati a est, la ferrovia a sud e Via Marie Curie che lo delimita verso ovest e verso nord; ha superficie territoriale pari a 80.291 mq e superficie fondiaria ridotta a 46.600 mq, concentrata a est della Gora di San Marco che lo attraversa in direzione nord-sud. Allo stato attuale, il terreno è utilizzato a fini coltivi ed è interessato da elementi arborei e arbustivi che si sviluppano a ridosso del corso d'acqua.

Il PRG vigente già individua in corrispondenza di questo ambito un'Area produttiva attrezzata di nuovo impianto, che viene confermata dalla Variante Generale (con i seguenti indici e parametri: IT = 0,60 mq/mq, IF = 1,00 mq/mq, IC = 60%, H = 16,00 m) ed è finalizzata al conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività nei confronti di nuove iniziative economiche, oltre che alla definizione del margine di transizione tra i tessuti edificati e quelli rurali, grazie alla piantumazione di un vasto ambito di forestazione urbana nella porzione ad ovest del corso d'acqua, oltre che alla preservazione della fascia boscata esistente a cavallo della gora.

Si evidenzia che l'area è accessibile da Via Marie Curie ed è facilmente collegabile alla rete dei sottoservizi.

foto aerea (scala 1:10.000)

estratto PRG (scala 1:10.000)



analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

La totalità dell'area **NP2** interessa componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico, "i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse" (articolo 20, c. 4) e nelle m.i.10 "la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edi-

ficazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse” (articolo 40, c. 5).

Sono inoltre interessate le seguenti componenti:

- nella zona fluviale allargata, che interessa buona parte dell'area, devono essere limitati *“gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile”* (articolo 14 comma 8 lett. c);
- a ridosso della Roggia San Marco che attraversa l'ambito si sviluppa una zona boscata tutelata ai sensi dell'articolo 142, comma 1 lett. g) del DLgs 42/2004, in cui i piani locali devono provvedere a *“accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, [...] promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, [...] conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate”* (articolo 16 comma 6);
- la porzione ovest dell'ambito fa parte dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano, Podere di San Marco, in cui i piani locali devono provvedere a *“mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti”* (articolo 33 comma 12);

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

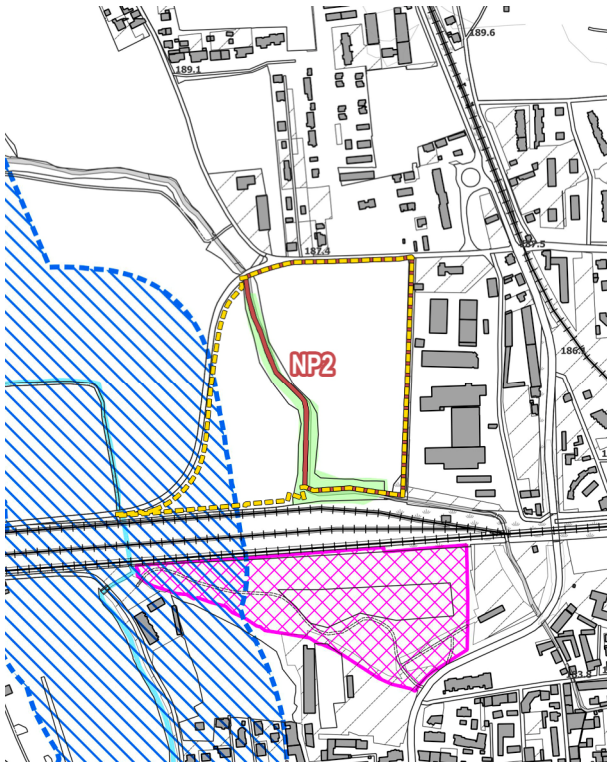
È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

In merito alla zona fluviale allargata, il medesimo articolo 14 comma 8 lettera c specifica che *“qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, [...] dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche”*.

Per quanto riguarda i boschi, l'articolo 16 comma 12 delle NDA del PPR stabiliscono che *“gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina”*.

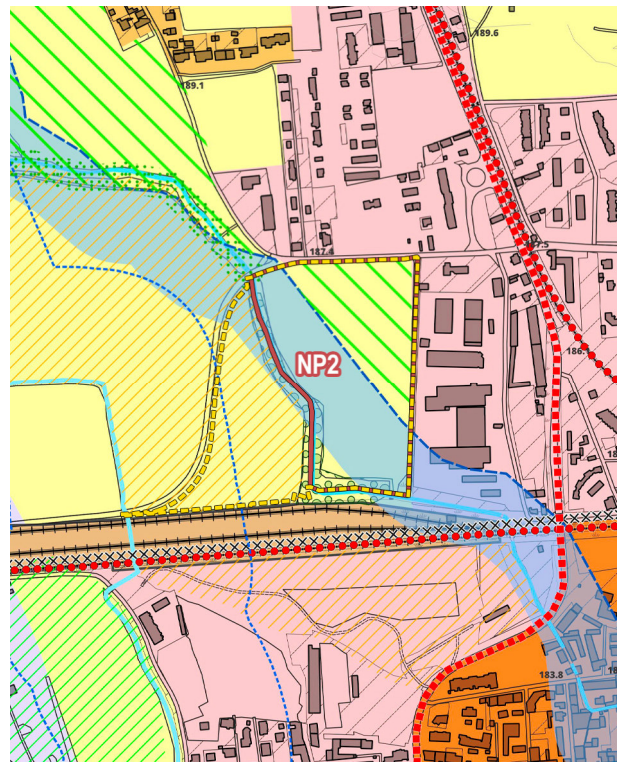
Si evidenzia che la porzione ovest dell'ambito, riconosciuta come afferente ai Tenimenti dell'Ordine Mauriziano, interamente ricompresa nella zona fluviale allargata e parzialmente in quella interna, coincidente con la fascia di 150 m dalle sponde del Rio Orchetto tutelata ai sensi dell'articolo 142, comma 1 lett. c) del DLgs 42/2004, è ricompresa nella superficie territoriale dell'area NP2, ma è specificatamente destinata ad ambito di forestazione urbana, per cui inedificabile.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:10.000)



beni paesaggistici interessati

estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:10.000)



componenti paesaggistiche interessate

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs n. 42/2004:



Lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (*Rio Orchetto*)



Lettera g): i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6 del DLgs n. 227/2001

Componenti naturalistico-ambientali:



Zona fluviale allargata



Zona fluviale interna



Territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art. 142, c. 1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004:



Aree di elevato interesse agronomico

Componenti percettivo-identitarie:



Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (*i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano – Podere San Marco*)

Componenti morfologico-insediative:



Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

conclusioni

La **NP2** costituisce riconferma di un'area produttiva attrezzata già presente nel vigente PRG, ma, a differenza dell'attuale previsione, la Variante Generale prevede la concentrazione della superficie fondiaria (e quindi il posizionamento delle future edificazioni) nella porzione orientale, in aderenza ai tessuti a pari destinazione

esistenti, così da poter localizzare nella restante parte, ad Ovest della Gora di San Marco, opere di mitigazione e compensazione volte alla creazione di un “bosco urbano”, funzionale a potenziare i servizi ecosistemici e a sostenere l’adattamento ai cambiamenti climatici in ambito urbano, nonché a conseguire una migliore continuità con il territorio agricolo come disciplinato all’articolo **78**.

Viene pertanto preservato come inedificabile l’ambito di proprietà dei Tenimenti mauriziano, salvaguardando il loro valore percettivo-identitario riconosciuto dal PPR e, considerata la posizione periurbana dell’area NP2, incentivando il loro ruolo all’interno della rete ecologica locale.

L’attuazione dell’ambito è inoltre subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall’articolo **67** delle NDA del PRG; quale utile supporto per una buona progettazione edilizia si richiamano gli *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti” approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010* (articolo **121**, c. 8);

Infine, l’impegno di suolo generato dall’area **NP2** è stato quantificato in fase di Rapporto Ambientale e comporta l’obbligo di compensazione, attraverso l’attuazione dell’intervento di forestazione urbana interno al perimetro di PEC (articolo **77** delle NDA), da specificarsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PEC (articolo **121** c. 10).

II.9

AREA IP22

Insedimento produttivo di riordino a ovest del Capoluogo

AREA NC6

Ambito di nuovo impianto terziario e commerciale a ovest del Capoluogo

L'area **IP22**, localizzato a nord della linea ferroviaria Torino-Chivasso lungo Via Marie Curie, è occupata dallo stabilimento Nippon Gases Italia S.r.l., già edificato o adibito a piazzali scoperti utilizzati a parcheggio o per lo stoccaggio merci. Il lotto libero ricadente in morfologia m.i.10, già individuato dal PRG vigente e confermato dalla presente Variante Generale, al fine di soddisfare le esigenze manifestate dall'azienda relativamente al bisogno di ampliare degli spazi pertinenziali, misura 6.846 mq e potrà essere attuato nel rispetto dei seguenti indici e parametri: IT = 0,80 mq/mq, IF = 1,00 mq/mq, IC = 60%, H = 16,00 m. Allo stato attuale il lotto è utilizzato a fini coltivi ed è privo di vegetazione arborea e arbustiva.

L'ambito di nuovo impianto terziario e commerciale **NC6**, con superficie territoriale pari a 29.380 mq, è ubicato nel comparto prevalentemente commerciale lungo Strada Torina, in uscita da Chivasso prima del ponte sull'Orco, delimitato verso sud-ovest dall'argine del Torrente Orco. Si tratta di terreni liberi, utilizzati per fini coltivi e privi di apparati vegetali di particolare valenza, fatta eccezione per alcuni elementi localizzati nella porzione sud-est lungo la Strada Vecchia Comunale del Porto.

foto aerea (scala 1:10.000)



estratto PRG (scala 1:10.000)



La Variante Generale propone l'ambito a prevalente destinazione commerciale, attuabile con i seguenti indici e parametri IT = 0,50 mq/mq, IF = 1,20 mq/mq, IC = 65%, H = 10,50 m, finalizzato al conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività nei confronti di nuove iniziative economiche, alla previsione di nuovi spazi di servizio e di elementi di infrastrutturazione utili a migliorare i rapporti funzionali con il sistema insediativo esistente e il raccordo con il tessuto urbano cittadino, e

all'introduzione di elementi di ricucitura paesaggistica, con scopi di mitigativi rispetto agli edificati residenziali, alle visuali prospettiche e al limitrofo territorio naturale.

L'area è accessibile dalla rotatoria all'incrocio tra Stradale Torino, che attraversa il comparto commerciale, e la circonvallazione sud-ovest di Chivasso, ed è facilmente collegabile alle dorsali di rete.

analisi degli elementi di coerenza o di criticità con la normativa del PPR

Elementi di criticità:

Il lotto libero dell'area **IP22** e parte della **NC6** interessano componenti cui il PPR assegna prioritari utilizzi per finalità agricole: nelle aree di interesse agronomico: infatti, nelle m.i.10 *“la pianificazione [...] locale [...] stabilisce normative atte a: [...] c) contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse”* (articolo 40, c. 5).

Sono inoltre interessate le seguenti componenti:

- nella zona fluviale allargata, che interessa tutte e due le aree, devono essere limitati *“gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile”* (articolo 14 comma 7);
- la porzione più meridionale dell'ambito **NC6** ricade all'interno dell'Area contigua della fascia fluviale del Portato torinese, tutelata ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera f) del DLgs 42/2004;
- il confine ovest del lotto interno all'**IP22** è interessato da siepi e filari di cui all'articolo 19 del PPR, per cui il comma 10 del medesimo articolo dispone che *“deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti”*;
- infine, parte dell'area **NC6** ricade in un'area a rischio archeologico, in cui, benché non sia vincolata ai sensi del DLGS 42/2004, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

Elementi di coerenza / mitigazione delle criticità:

È pur vero che la stessa normativa di PPR precisa che i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo *“qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”* (articolo 40, c. 5, lett. g).

In merito alla zona fluviale allargata, il medesimo articolo 14 comma 8 lettera c specifica che *“qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, [...] dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche”*.

Il comma 10 dell'articolo 19 del PPR prescrive che nelle aree interessate da siepi e filari *“i piani possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*.

In corrispondenza del percorso ciclabile Ven-To è stato individuato un percorso panoramico, che lambisce lungo il confine sud-ovest l'area **NC6**, e in relazione al quale, ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del PPR, il

PRG deve “c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d’alto fusto o arbustiva, in riferimento: l. al controllo dell’altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa”.

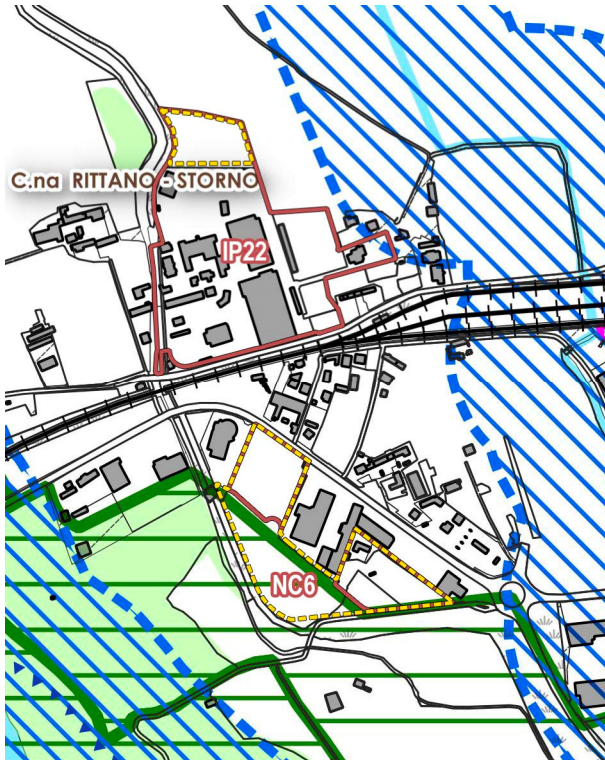
L’insediamento esistente della Nippon Gases Italia S.r.l. e parte dell’ambito **NC6** ricadono in morfologia insediativa n.7, ovvero nelle Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica, in cui “i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all’articolo 20, biopermeabilità di cui all’articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all’articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all’interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l’uso di caratteri tipologici coerenti con l’ambiente e il paesaggio circostante” (articolo 38 comma 4).

L’ambito **NC6** si affaccia su Stradale Torino, inserita tra le viabilità storiche afferenti la rete viaria di età moderna e contemporanea (strada reale), e sulla ferrovia Torino-Chivasso, appartenente alla rete ferroviaria storica: per tali componenti storico-culturali i piani locali devono disciplinare “gli interventi in modo da assicurare l’integrità e la fruibilità d’insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità” (articolo 22, c. 4, lett. a). La stessa Stradale Torino, nel tratto compreso tra il ponte sull’Orco e il Rio Orchetto, è stata segnalata come criticità lineare, in cui “al fine di assicurare la riqualificazione delle aree [...] i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l’attuazione” (articolo 41 comma 5).

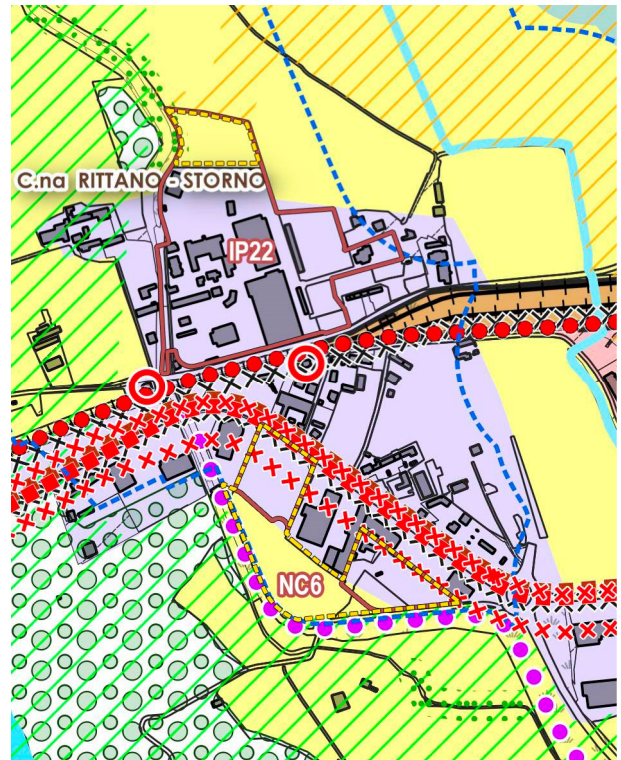
Infine, per quanto riguarda l’interferenza con l’area a rischio archeologico, l’articolo **31** comma 3 delle NDA dispone che in tali ambiti “il progetto di ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse, e non si limiti a semplici manutenzioni, attività libere o allacciamenti privati ai sottoservizi, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica, che potrà esprimere valutazioni in merito all’intervento, definirne le modalità di esecuzione e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo”.

estratto tavola beni paesaggistici
(scala 1:10.000)



beni paesaggistici interessati

estratto tavola componenti paesaggistiche
(scala 1:10.000)



componenti paesaggistiche interessate

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1 del D.Lgs n. 42/2004:



Lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (*Rio Orchetto*)



Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (*Riserva naturale dell'Orco e del Malone / Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese*)

Componenti naturalistico-ambientali:



Zona fluviale allargata



Zona fluviale interna



Formazioni vegetali lineari

Componenti storico-culturali:



Rete viaria di età moderna e contemporanea



Rete ferroviaria storica



Aree a rischio archeologico

Componenti percettivo-identitarie:



Percorso panoramico n.1: *Ciclovía VenTo e Canale Cavour*

Componenti morfologico-insediative:



Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)



Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)



Elemento di criticità lineare CL3 (*ingresso al capoluogo da ovest lungo la SP1*)

conclusioni

La previsione relative all'area **IP22** si ritiene coerente con il dettato normativo di PPR, poiché:

- oltre a soddisfare le esigenze di un'azienda già insediata sul territorio chivassese, è funzionale al mantenimento e contestuale valorizzazione dell'alberata campestre esistente lungo il confine ovest, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
- lungo il confine ovest il PRG riconosce la presenza di un'alberata campestre, ovvero di una formazione vegetale di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzata dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo, con funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, per la quale il PRG dispone la tutela e la valorizzazione ai sensi del comma 7, articolo 19 oltre che del comma 4, articolo 32 del PPR (articolo **74**, comma 4.1);
- l'attuazione dell'area è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG; inoltre *"A titolo di utile supporto per la pianificazione esecutiva degli ambiti e la successiva progettazione degli edifici, si richiamano gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" (buone pratiche per la pianificazione locale e per la progettazione edilizia) approvati con DGR n. 30-13616 del 22/3/2010"* (articolo **115**, c. 8);
- infine, l'impegno di suolo generato dall'attuazione dell'area **IP22** è stato quantificato in fase di Rapporto Ambientale e comporta l'obbligo di compensazione, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, quali interventi di forestazione urbana, di deimpemeabilizzazione o di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (**Sezione VIII** delle NDA), da definirsi in una relazione specialistica da produrre in sede di istanza abilitativa e richiamata dalla convenzione del PCC (articolo **115** c. 10).

Per quanto riguarda l'ambito di nuovo impianto terziario e commerciale **NC6**, si evidenzia quanto segue:

- l'area completa l'ambito parzialmente edificato localizzato a sud della provinciale, prevedendone l'accesso da una viabilità interna ad esso, collegata alla rotatoria esistente;
- tra la previsione viaria di accesso all'area a l'argine del Torrente Orco, è previsto un ambito di forestazione urbana, in modo da creare una fascia di mediazione con il territorio libero, avente duplice funzione di mitigazione percettiva dal percorso panoramico e di raccordo ecologico con l'ambito fluviale che si sviluppa oltre il terrapieno (articolo **121** comma 7);
- anche in questo caso l'attuazione delle aree è subordinata alle verifiche di coerenza con i valori del paesaggio prescritte dall'articolo **67** delle NDA del PRG e all'obbligo di compensazione dell'impegno di suolo generato, sia attraverso esecuzione diretta che tramite versamento del corrispettivo monetario, in forma di opere, da definirsi in sede di verifica di VAS dei SUE e da richiamare nella convenzione (articolo **121**, comma 10).

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



CITTA' DI CHIVASSO

PRGC CHIVASSO

VARIANTE GENERALE PROGETTO PRELIMINARE

ADOTTATA CON D.C.C. N° _____ DEL _____

D5.5

ADEGUAMENTO AL PPR RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI DI PIANO E LA NORMATIVA DI BENI E COMPONENTI

SUPPORTO ALL'UFFICIO DI PIANO



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con

Dott. Niccolò Bussandri
Dott.ssa Paola Chiolerio
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto
Ph.D. Bianca Seardo
Arch. Pian. Ilaria Vittone

GEO SINTESI Associazione tra professionisti
Geol. Teresio Barbero
Corso Unione Sovietica, 560
10135 - Torino

ANTHEMIS S.r.l.
Dott.ssa Marina Vitale
Dott. Gabriel Trogolo
Via Lombardore, 207
10040 - Leini (TO)

ENVIA
Dott. Stefano Roletti
Via Carlo Alberto, 28
10090 - SAN GIORGIO
C.SE (TO)

STUDIUM S.a.s.
Dott.ssa Frida Occelli
Via Marco Polo, 32bis
10129 - Torino

GEOSERVIZI
Geom. Silvio Campagno
Via F. Cavallotti, 14
12100 - Cuneo



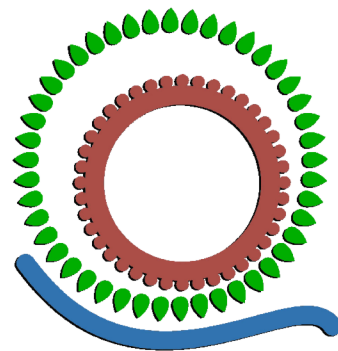
iiSBE Italia R&D S.r.l. - I.S.
Arch. Andrea Moro
Arch. Elena Bazzan
Via Paolo Borsellino, 38 int. 16
10138 - Torino

IL SINDACO
Claudio Castello

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Dott. Pasquale Centin

IL SEGRETARIO
Dott. Salvatore Mattia

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Mascara



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO: Dirigente Ing. Fabio Mascara

ufficio di piano: Dott. Gregorio Spanò e Per. Agr. Emanuele Martellozzo

ufficio urbanistica: Arch. Marzia Perazzolo e Arch. Claudio Fluttero

ufficio ambiente: Ing. Bruno Sperli e Geom. Amalia Negro

ufficio edilizia: Geom. Fulvio Ambrosino, Geom. Monica Tromba e Arch. Romina Verzella